



MMstudio

progettazione, direzione lavori, urbanistica, energia, acustica, consulenze

Oggetto:

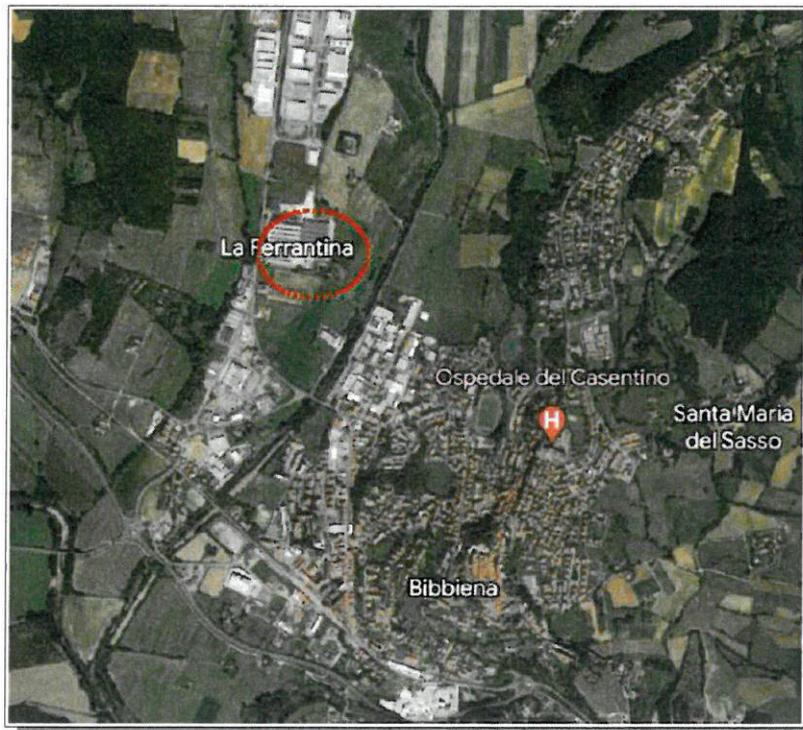
PERIZIA DI STIMA DELL' AREA PODERE "ORTI" DI PROPRIETÀ MABO HOLDING, DELLA STRADA DI ACCESSO E DELLE AREE, EDIFICATE E NON, VICINE.

Incarico del 30.11.2022

Relazione Perizia di Stima

Committente:

MABO HOLDING S.P.A. in a.s.



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it studiotecnico@michelemariottini.it - tel. +39 0575 594961

Indice generale

1. PREMessa.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DELL' AREA E DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	5
3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	15
4. CURRICULUM URBANISTICO - SANATORIE.....	22
5. DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	29
5.1 PART. 332 , FG. 64 - TERRENO VIABILITA' STORICA.....	29
5.2 PART. 39 , FG. 64 - TERRENO.....	30
5.3 PART. 45 , FG. 64 - TERRENO.....	30
5.4 PART. 556 , FG. 64 - TERRENO.....	31
5.5 PART. 38 SUB. 1 , FG. 64 - RESEDE NUCLEO RURALE (B.C.N.C.).....	31
5.6 PART. 38 SUB. 2 , FG. 64 - CAPANNONE.....	32
5.7 PART. 38 SUB. 3 , FG. 64 - EDIFICIO RURALE ANNESSO PERTINENZIALE.....	32
5.8 PART. 38 SUB. 4 , FG. 64 - EDIFICIO RURALE PRINCIPALE.....	33
6. CRITERI DI STIMA.....	35
7. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	40
8. CONCLUSIONI.....	43
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	44



OGGETTO: Perizia di stima sommaria dell' area podere "ORTI" di proprietà Mabo Holding, della strada di accesso e delle aree, edificate e non, vicine. Comune di Bibbiena C.T. e C.F. Fg. 64 particelle 332, 38, 39, 45, 556.

1. PREMESSA

La procedura commissariale istituita in virtù del D.Lgs. N° 270/1999 dell' azienda "MABO HOLDING s.p.a. in Amministrazione Straordinaria", con sede in loc. Ferrantina, 52011 Bibbiena (AR), guidata e rappresentata dal commissario governativo Prof. Avv. Lucio Francario, nell' anno 2015 mi ha incaricato di redigere la perizia in oggetto, con incarico del 30.11.2022.

Il compendio immobiliare dell' ex "podere Orti", oggetto di stima, è adiacente allo stabilimento industriale MABO Prefabbricati di Bibbiena, loc. Ferrantina, ed e' costituito da alcuni terreni che sono disposti attorno al nucleo dei fabbricati rurali del podere.

Il nucleo è formato da tre edifici: due rurali storici in condizioni di conservazione fatiscenti ed un edificio prefabbricato anch'esso nato ad uso agricolo ed in scarse condizioni di conservazione.

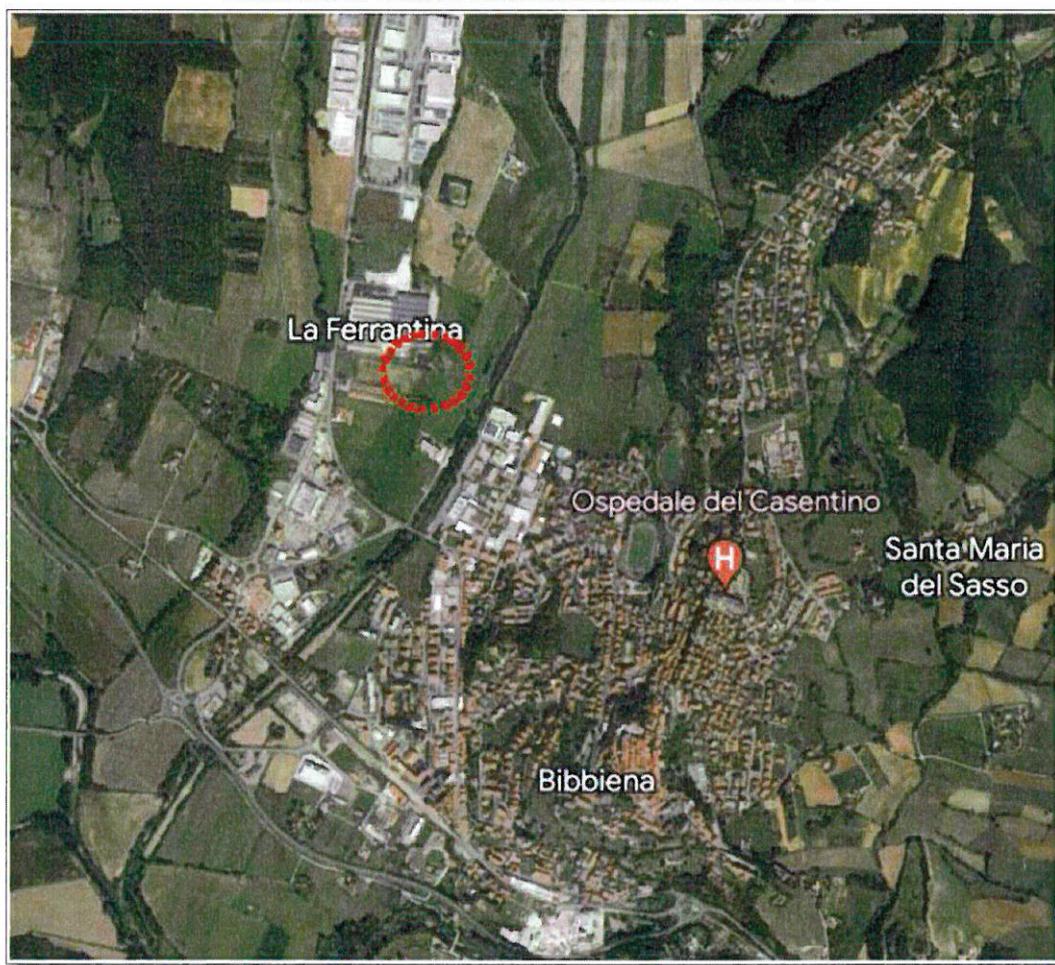
L'ubicazione del Podere Orti, che si trova in adiacenza sul confine a sud dello stabilimento produttivo, ha motivato la Procedura commissariale, che gestisce sia i beni oggetti di stima, sia lo stabilimento industriale MABO Prefabbricati, a comprendere il nucleo rurale del podere ORTI nel Piano Industriale di Frazionamento - PIF- ai sensi dell' art. 139 della L.R.T. n° 65/2014.

Il PIF è stato prodotto dalla Procedura commissariale con lo scopo di riorganizzare funzionalmente il complesso produttivo in lotti funzionali. Il PIF è stato approvato nel 2016 dall' Amministrazione comunale di Bibbiena.

La Procedura commissariale nel 2021 ha predisposto un' ipotesi di variante al PIF approvato nel 2016, per aggiornare il progetto alle mutate condizioni del complesso industriale e del contesto economico post pandemia. Le modifiche hanno interessato i beni oggetto di stima come descritto in modo dettagliato successivamente.

Di seguito si riporta in fig. 1 un ortofoto dell' area territoriale in cui ricade l' intero complesso.

- Fig. 1 -
Ortofoto dell' area territoriale
cerchiata in rosso il nucleo rurale del "Podere Orti"



Il Podere Orti si trova a nord-ovest del centro abitato di Bibbiena, lungo la Strada Regionale N° 142, ex Strada Statale n° 71 Tosco Romagnola. Il Podere si trova ad est della Strada Regionale, da cui ha accesso ed è in adiacenza allo stabilimento industriale MABO Prefabbricati, anch'esso tra i beni intestati a MABO Holding in .A.S. e perciò oggetto di Procedura commissariale.

Percorrendo la S.R. N° 142 con un autoveicolo, in direzione sud a circa 45 minuti si trovano Arezzo e all' Autostrada A1, mentre in direzione nord a circa un ora si trova la Strada di Grande Comunicazione E45 per Cesena, Ravenna e Perugia.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è catastalmente identificato dalle particelle catastali 332. 38. 39. 45. 556 del Fg. 64 del Comune di Bibbiena. con toponimo: Podere Orti. a ridosso della loc. Ferrantina.

MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

2. DESCRIZIONE GENERALE DELL' AREA E DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il Podere Orti ed il nucleo rurale, si trova adiacente al bordo sud dello stabilimento industriale "Mabo Prefabbricati", mentre al particella 556 sempre legata al podere si trova però sul bordo nord dello stabilimento MABO della Ferrantina.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito dalle particelle catastali 45, 39, 332, 38 e 556 del Fg. 64 del Comune di Bibbiena.

L'estensione superficaria del Podere Orti, secondo i dati catastali, ammonta a m² 11.079 (partt. 45,39,28,332) a cui è da sommare la superficie catastale della part. 556 pari a m² 2.185 per un totale di m² 13.264 dell' intero compendio oggetto di stima.

I tre edifici oggetto di stima, si trovano tutti nella particella 38 e sono identificati al Catasto Fabbricati nel Fg. 64 dai subalterni 2, 3 4.

Il subalterno 2 identifica la costruzione più recente del decenni del 1980, una piccola costruzione prefabbricata. I subalterni 3 e 4 identificano le costruzioni rurali antecedenti al 1942 come epoca di costruzione e che si trovano in condizioni di conservazione fatiscenti, con parte delle coperture crollate ed accatastate come "fabbricati collabenti".

Il Podere Orti si trova a nord-ovest del centro abitato di Bibbiena e si raggiunge dalla Strada Regionale N° 142, (ex S.S. n° 71) mediante una strada poderale identificata dalla particella 332, in adiacenza allo stabilimento industriale MABO Prefabbricati, anch'esso tra i beni intestati a MABO Holding in .A.S. e perciò oggetto di Procedura commissariale.

Dalla S.R. N° 142 si raggiunge in direzione sud in circa 45 minuti la città di Arezzo e il casello dell' Autostrada A1, mentre in direzione nord a circa un ora si trova la Strada di Grande Comunicazione E45 per Cesena, Ravenna e Perugia.

Il compendio immobiliare si trova a sud della zona industriale della loc. Ferrantina / Pianacci che è di fatto l'area industriale più importante della vallata del Casentino in cui hanno sede le più importanti aziende del settore della prefabbricazione civile ed industriale ed altre aziende di primaria importanza per la vallata casentinese.

La vallata del Casentino si sviluppa lungo il percorso del fiume Arno, fra le catene montuose e collinari dell'Appennino Tosco-Romagnolo e del Pratomagno, fino a raggiungere la città di Arezzo. Bibbiena è posta nella parte centrale della valle del Casentino, in sinistra idrografica al fiume Arno.

MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido
www.michelemariottini.it



L'intera area industriale è già servita dalla pubblica viabilità, dagli impianti tecnologici e dai sottoservizi, impianti che sono già allacciati agli Enti gestori dei servizi (ENEL - rete elettrica; TELECOM - rete telefonica; COINGAS - ESTRA - rete gas Metano). Il Complesso industriale è anche dotato di un'unica cabina di trasformazione di MT in connessione con la rete ENEL.

Di seguito in fig. 2 si riporta sul l'estratto di mappa catastale del Fg. 64 le particelle, edifici e terreni, oggetto di stima.

- Fig. 2 -

Estratto di mappa C.T. Fg. 64

Le particelle con il numero in verde sono, dal basso verso l'alto (nord): 45, 39, 332, 38, 556



- Le partt. 332, 38, 39 e 45 che sono censite al C.T. e parte al C.F. del Fg. 64 e sono su sfondo verde.
- La part. 556, in alto in fig.2, censita al C.T. del Fg. 64, sempre su sfondo verde.

MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

La particella 332 è una viabilità storica ad uso pubblico, che collega il nucleo di edifici ed i terreni del Podere Orti, part. 38, 39 e 45, alla Strada Regionale n° 142 (ex S.S. n° 71). La viabilità era già presente nel Catasto Lorenese.

La particella 556, in alto nella fig. 2, e' accessibile dai campi oppure dallo stabilimento industriale.

Di seguito si riporta un ingrandimento del nucleo rurale con gli edifici del "Podere Orti" di cui alla part. 38 ed i terreni su sfondo verde. L'ingrandimento non comprende la part. 556, che si trova più a nord ed visibile invece nella fig. 2.

- Fig. 3 -
Estratto di mappa "Podere Orti"
C.T. Fg. 64 partt. 45, 39, 332;
C.F. Fg. 64 part. 38



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

Nella seguente fig. 4, si riporta l'estratto della Cartoteca della Regione Toscana, ove su un ortofoto in bianco e nero dell' anno 2013, ove sono riportati i limiti catastali delle particelle identificate in figura 3, del Podere Orti.

In essa sono identificati anche l'utilizzo dei suoli all' anno di ripresa fotografica.

Sulla particella 45 e' evidente un'utilizzo ai fini agricoli, da parte di soggetti non identificabili esteso dalla particella 331 confinante, quest'ultima di proprietà Ferrini.

- Fig. 4 -

Estratto della Cartoteca della Regione Toscana - Podere Orti
Ortofoto in bianco e nera dell' anno 2013, sono riportati i limiti catastali delle particelle.



Nella particella 39 sono presenti alcuni quadri di terra utilizzati come orti.

Nella particella 38 sono visibili i tre fabbricati, alcuni con parte delle coperture, già 10 anni fa, crollate e non più presenti.

La particella 332 che costituisce la viabilità d'accesso al nucleo rurale, viabilità già censita

MMstudio



nel Catasto Leopoldino del 1825.

Come già anticipato nel capitolo precedente, la Premessa, nel P.I.F approvato nel 2016 ai sensi dell' art. 139 della L.R.T. n° 65/2014, soltanto una parte della particella 332, era compresa nel P.I.F..

Nell' ipotesi di variante al P.I.F. definita ipotesi P.I.F. 2021, invece i beni oggetto di stima sono compresi tra i lotti identificati nell' ipotesi di variante P.I.F. 2021.

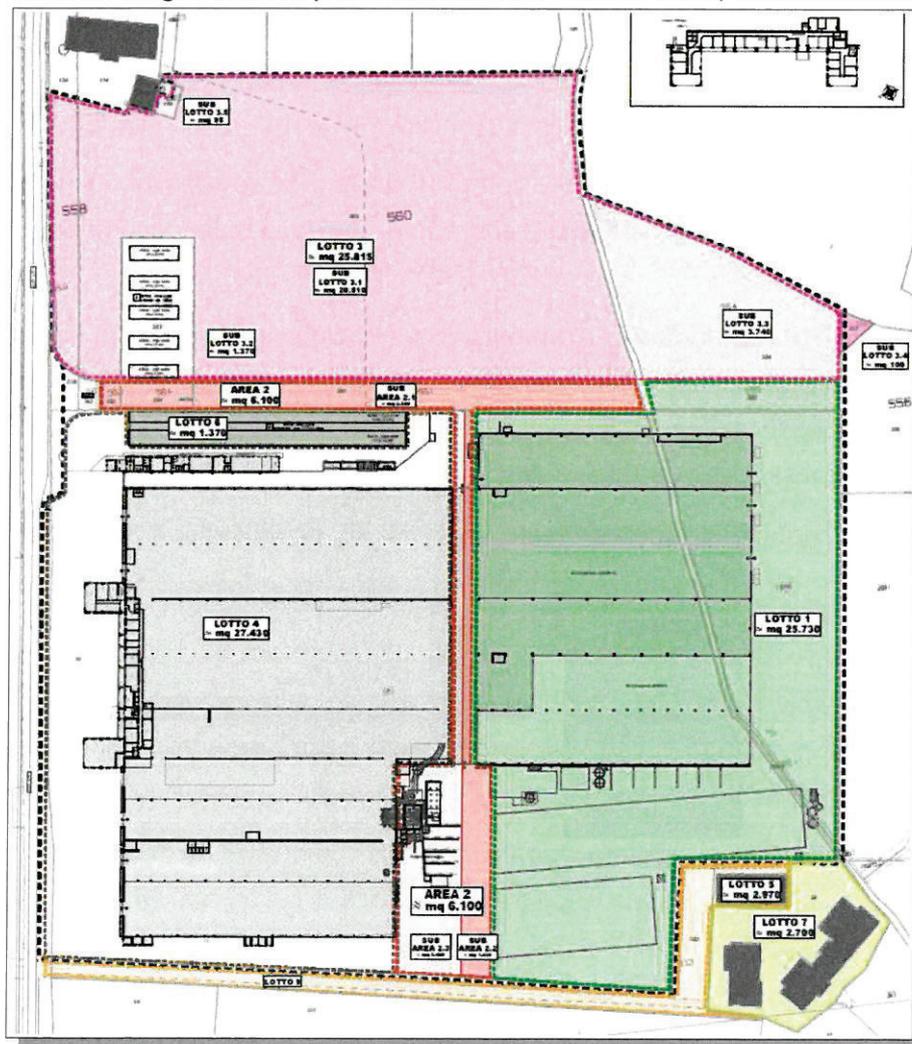
La viabilità storica di cui alla part. 332 ed il capannone identificato dal sub. 2 della part. 38 sono compresi nel Lotto 5 dell' ipotesi PIF 2021.

I fabbricati ex rurali identificati dai subalterni 3 e 4 della part. 38, fanno parte indseme ad una porzione di resede del Lotto 7 dell'ipotesi di variante PIF 2021.



- Fig. 5 -

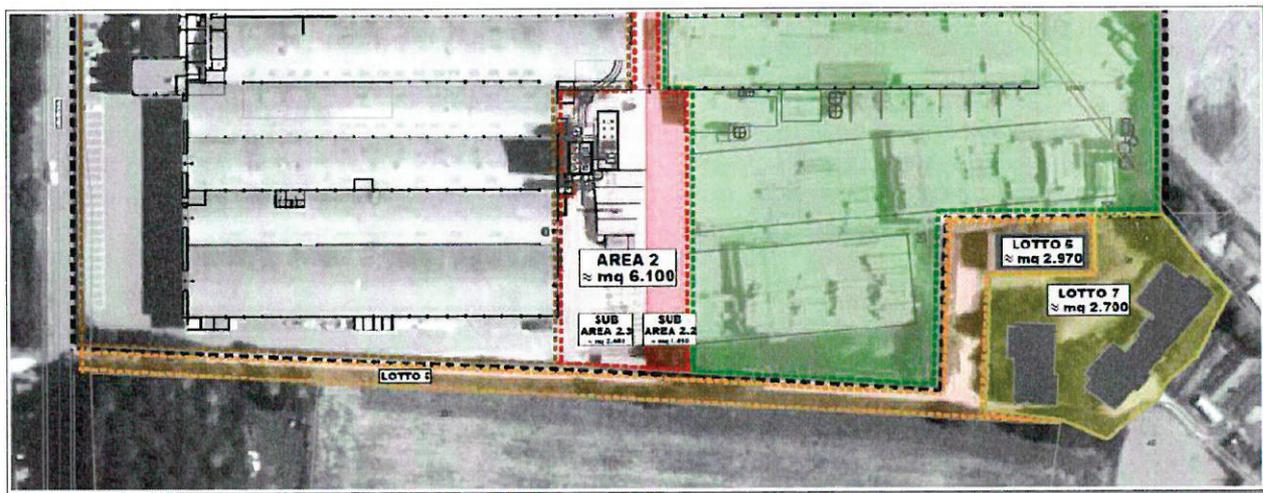
Nuova configurazione e perimetrazione dei lotti PIF 2021, su estratto catastale



MMstudio

Di seguito in fig. 6 si riporta un ortofoto in bianco e nero (per mettere in evidenza i confini) la perimetrazione dei Lotti del PIF 2021, ed i lotti descritti nella pagina precedente.

- Fig. 6 -
Estratto cartografia del P.I.T. Regione Toscana
Particolare Lotto 5 e Lotto 7, nell'ortofoto in b/n anno 2013 e mappa catastale



I beni oggetto di stima sono anche compresi tra le aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui all' art. 142 del D.L. n° 42/2004, così come riportato nella documentazione del P.I.T. - P.P.R..

Con P.I.T. - P.P.R. si indica lo strumento di pianificazione generale di livello regionale (già previsto dalla L. 1150/1942), infatti l'acronimo sta per: *Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale* (di cui alla L. 431/1985 oggi parte III^a del D.L. 42/2004). L'integrazione paesaggistica al P.I.T. e' stata approvata dal Consiglio Regionale il 27 marzo 2015.

Il Piano regionale e' sovraordinato ai livelli di pianificazione sottostanti (province e comuni).

Di seguito nelle figure 7 ed 8 si riportano gli estratti della cartografia di PIT-PPR con i vincoli paesaggistici sovraordinati e che sottopongono ad autorizzazione paesaggistica gli interventi sugli immobili vincolati.

Nell' immagine sotto riportata, appare evidente che quasi tutti i beni oggetto di stima sono compresi nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui all' art. 142 comma 1 lett. c) "fiumi torrenti e corsi d'acqua".

Con la freccia bianca nella fig. 7 seguente si identifica l'accesso dalla S.R. n° 142.

- Fig. 7-

Estratto Ortofoto della Regione Toscana e di mappa catastale del Fg. 64



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Soltanto la porzione della part. 332 in prossimità della S.R. n° 142 non è sottoposta a vincolo..

Alla luce di ciò, come confermato dall' immagine seguente, gli interventi di modifica dei beni immobili possono essere eseguiti solo previo ottenimento della corrispondente autorizzazione paesaggistica.

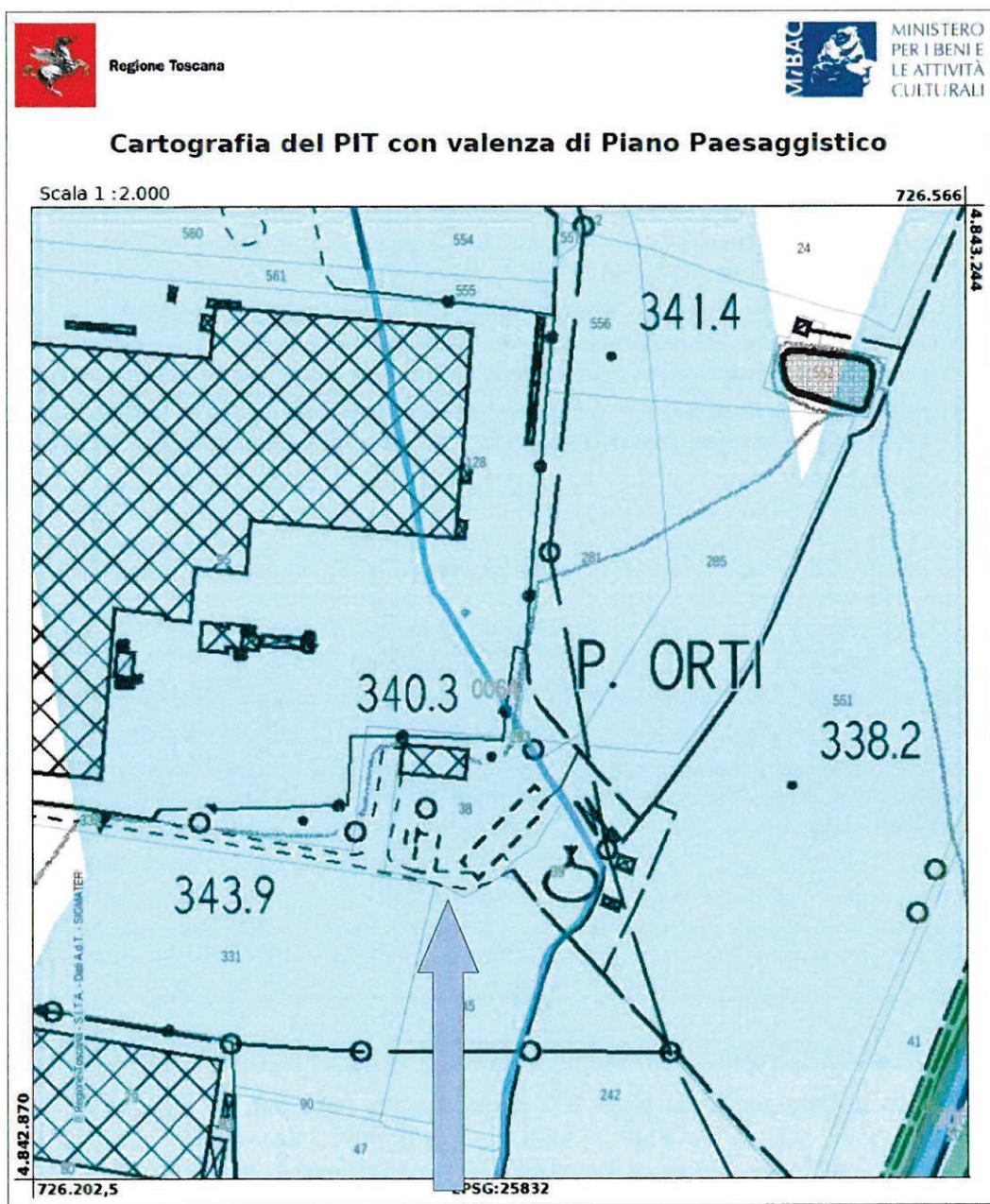
MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

Inoltre, la presenza del "fosso Sorrassa", la striscia azzurro più scuro nelle figg. 7 e 8, comporta anche la presenza del Vincolo di Inedificabilità Assoluta per la fascia di m 10 dalla sponda del corso d'acqua, ai sensi dell' art. 96 lett. f) del R.D. n° 523/1904.

- Fig. 8-

Estratto C.T.R. Regione Toscana e di mappa catastale del Fg. 64



La freccia blu nella figura sovrastante indica che, anche nella cartografia regionale, i due fabbricati rurali storici, sono identificati come fabbricati collabenti, probabilmente perché in parte crollati, così come riportato anche nella classificazione catastale, di seguito descritta.

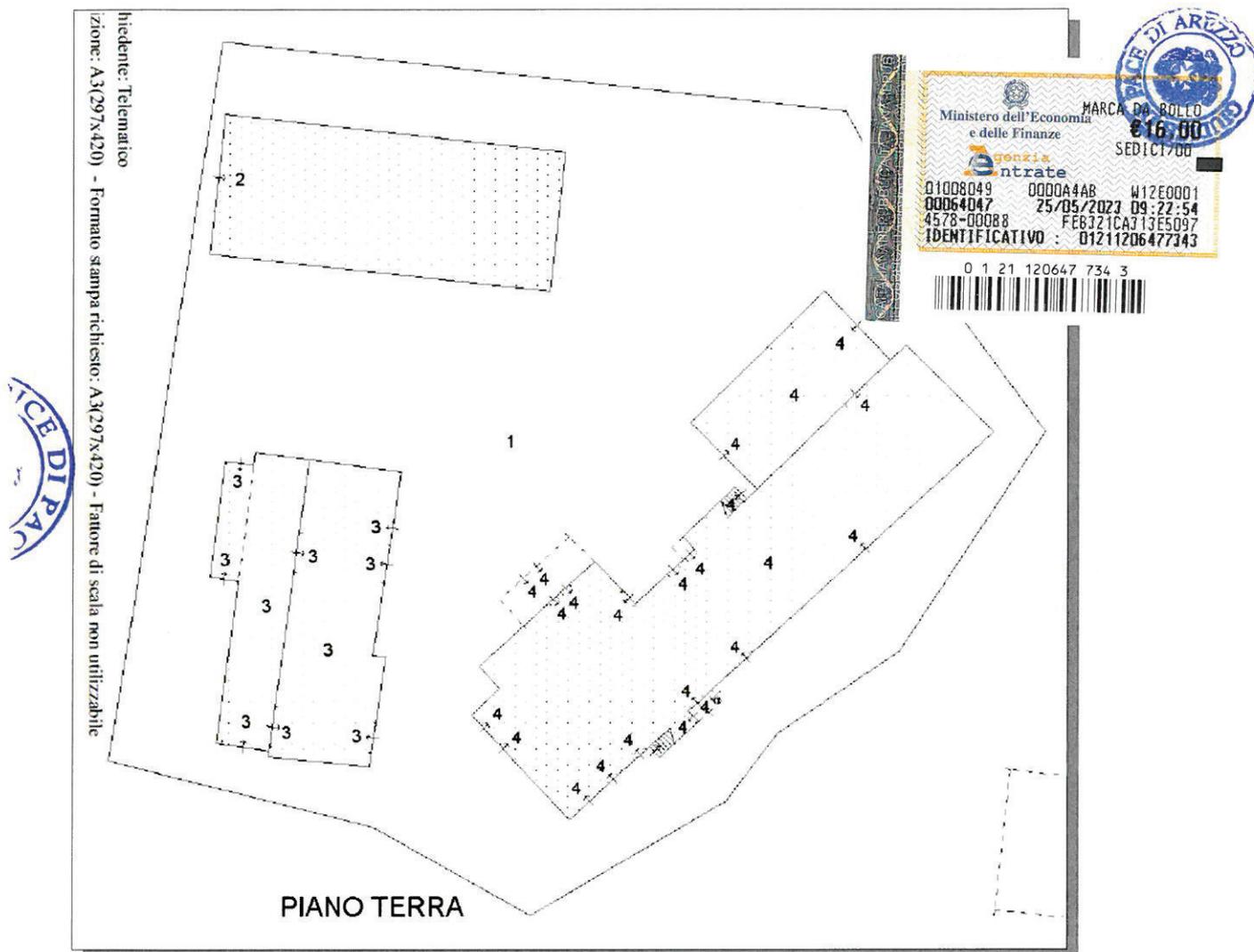
MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

Di seguito si riporta l'estratto dell' Elaborato Planimetrico in cui è riportata l'attribuzione del numero di subalterno della part. 38.

- Fig. 9-

Estratto Elaborato Planimetrico Catastale della part. 38 del C.T. del Fig. 64.



I subalterni 3 e 4 della part. 38, come già in precedenza indicato, rappresentano:

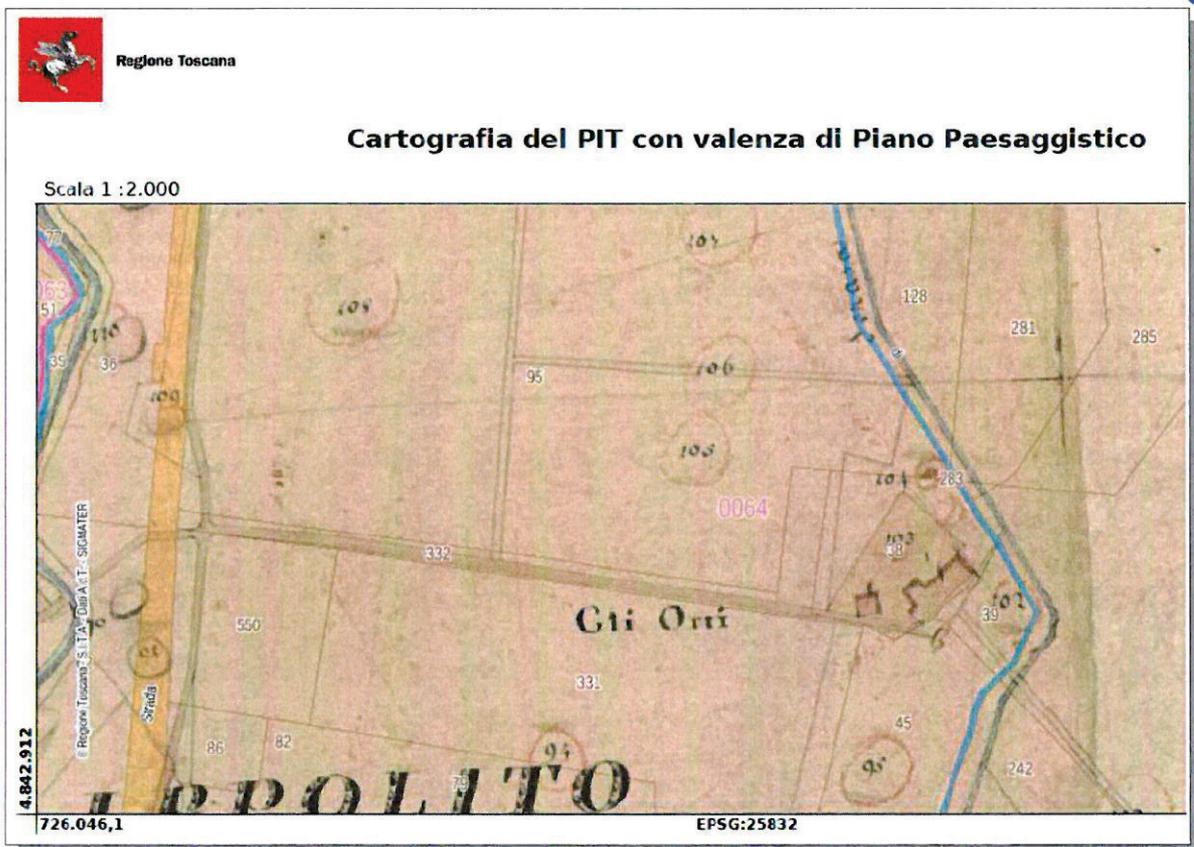
- Il sub. 3 part. 38, un fabbricato collabente con origine, in parte antecedente al 1825;
- Il sub. 4 part. 38, anch'esso fabbricato collabente, presente già in buona parte nel Catasto Lorenese del 1825.
- Il sub. 2 e' la costruzione prefabbricata originaria del decennio del 1980.

Segue la fig. 10, l'estratto del Catasto Leopoldino del 1825 e la sovrapposizione dell' attuale mappa catastale.

MMstudio



- Fig. 10-
Estratto Mappa Catasto Lorenese del 1825, e mappa Catastale Fig. 64.



Dalla figura che rappresenta il Catasto Lorenese del granduca Leopoldo, risalente agli anni 1825 - 1826, appare che:

- L'edificio principale il sub. 4 della part. 38 esisteva ed aveva una superficie coperta minore, ma non di molto inferiore all' attuale ;
- Il sub. 3 della part. 38 esisteva, nel suo corpo di fabbrica originario piu' a sud, ma aveva una superficie coperta molto inferiore all' attuale ;
- Il sub. 2 della part. 38 non era presente ;
- Oggi il resede pertinenziale catastale, riportato nella figura 9, e' identificato dal sub. 1 ;
- La viabilità oggi rappresentata dalla part. 332 era già allora presente, come unica viabilità d'accesso ai terreni ed i fabbricati ;
- Anche il fosso Sorrasa, in azzurro, era già allora presente.



3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I terreni ed i fabbricati sono soggetti alla strumentazione di pianificazione ed agli atti di governo del territorio del Comune di Bibbiena, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed al Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, che ha anche valenza di Piano Paesaggistico in quanto copianificato con il MIBACT.

Come già accennato in precedenza, i beni oggetto di stima sono anche compresi nel Piano di Frazionamento Industriale promosso dalla procedura commissariale del prof. Avv. Lucio Francario, approvato un prima volta dall' Amministrazione comunale di Bibbiena ai sensi dell' art. 139 della L.R.T. n°65/2014 con delibera n°28 del 19.02.2016 della Giunta Comunale di Bibbiena.

La Procedura commissariale ha previsto una possibile modifica del P.I.F. 2016, che potrebbe essere portata a variante del PIF 21016 all' attenzione dell' Amministrazione comunale di Bibbiena.

Prima della possibile vendita, la Procedura tenuto conto delle risposte di mercato alle procedure di dismissione attivate, si riserva di presentare la nuova ipotesi P.I.F. sopra riportata, la variante al P.I.F. (che si ricorda non essere un titolo edilizio per la realizzazione delle opere), prima delle cessioni dei beni in questione.

La strumentazione pianificatoria comunale, per effetto della legge di governo del territorio della Regione Toscana, la L.R.T. n°65/2014, e' in fase di revisione e nuova conformazione al P.I.T - P.P.R., cioè al Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Perciò in questo preciso momento si hanno in vigore:

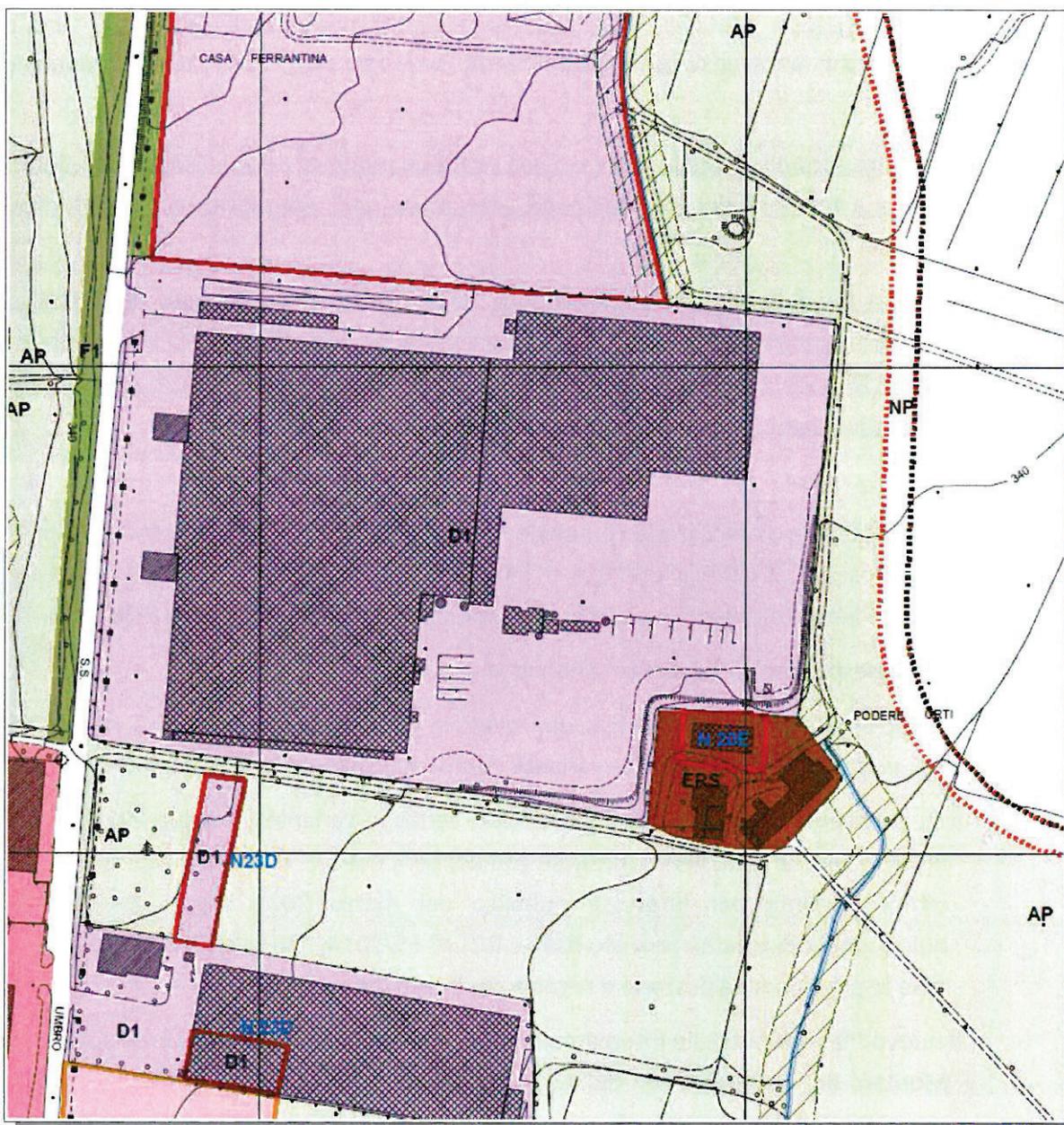
- Il Piano Strutturale Comunale P.S., approvato in prima istanza con del. C.C. n°114/2005 e piu' volte modificato, sino alla variante approvata con del. C.C. n. 7 del 05/03/2013 ;
- Il Regolamento Urbanistico Comunale RUC versione variante generale 2013 approvata insieme alla variante al P.Strutturale con delibera del C.C. n. 7 del 05/03/2013, sino all' ultima variante per interesse pubblico del marzo 2021. Oggi, per effetto del quinquennio di validità previsto dalla L.R.T. n° 65/2014, l'attuale RUC , è scaduto e con esso le previsioni edificatorie e regolatorie in esso contenute;
- Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale, PSI, da poco adottato dall' Unione dei Comuni Montani del Casentino con delibera di Consiglio n° 112 del 27.12.2022 , che con la prossima definitiva approvazione andrà a sostituire il P.S. del 2013 ;
- ed il nuovo Piano Operativo in fase di avvio, che andrà a sostituire il RUC .

L'adozione del Piano Strutturale Intercomunale comporta l'entrata in vigore delle relative norme di salvaguardia.

Di seguito si riportano gli estratti degli atti rilevanti sopra descritti, e le loro previsioni incidenti in ambito di classificazione e caratterizzazione urbanistica.



- Fig. 11-
Estratto del RUC versione 2019, ultima variante cartografica



L'attuale RUC zonizza i beni oggetto di stima come di seguito indicato :

MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it



- La part. 556 ricade probabilmente tutta all'interno dell' UOTE di Bibbiena parte in z.t.o. "AP Zone Agricole Periurbane" e parte in z.t.o. "Aree sottoposte ad esproprio e perequate" . Si precisa che la viabilità di piano prevista dal vecchio piano strutturale, nel nuovo P.S.I. non e' piu' prevista, perciò si ritiene non piu' attuale la previsione di esproprio indicata ;
- Il nucleo rurale ed i fabbricati, contraddistinti dalla part. 38 e parte della part. 332, ricadono dentro l'UTOE in z.t.o. "ERS Edilizia Rurale Storica", equiparata nelle N.T.A. di RUC in Zona A Centro Storico.
Inoltre il subalterno 2 della part. 38, l'edificio piu' recente, all' interno della z.t.o. ERS e' perimetrato come "Aree con prescrizioni speciali" contraddistinta dall' identificativo N 20E. Le N.T.A. di RUC prevedono al paragrafo 44.4.2 : *Podere Orti - Casa Trappola (N 20E) - É ammessa la demolizione dei volumi di recente costruzione consistenti in un edificio prefabbricato localizzato nel Podere Orti, fg. 64 part. 38 ed il loro trasferimento, attraverso redazione di Piano di recupero, con costruzione per 1800 mc da localizzare presso Casa Trappola, nel fg. 63 part. 121.*
- Le restanti aree oggetto di stima sono la part. 45 e la restante parte, sostanzialmente la viabilità d'accesso della part. 332 che ricadono in z.t.o. "AP Zone Agricole Periurbane" all' interno sempre dell' UTOE di Bibbiena.

Si ricorda che tali previsioni, oggi le uniche presenti nella pianificazione comunale e nel governo del territorio, sono tutt'ora scadute.

Saranno riformulate e rese di nuovo attive con l'approvazione del prossimo Piano Operativo PO, che nella normativa regionale sostituisce il RUC. Ad oggi perciò possono essere effettuati soltanto gli interventi previsti dalle norme di salvaguardia.

Il Piano Strutturale Intercomunale, da poco adottato, ha soltanto indicato ai sensi dell' art. 4 comma 3 della L.R.T. n° 65/2014, il perimetro del "Territorio Urbanizzato", cioè quell' ambito territoriale che potrà essere suscettibile di trasformazione con funzioni anche residenziali, contrariamente al Territorio Rurale detto anche agricolo.

L'estratto che si riporta di seguito e' l' estratto di una tavola in scala 1:10.000 , perciò informazioni piu' previste potranno essere desumibili soltanto con la formazione del prossimo Piano Operativo. Ad ogni modo nella successiva Fig. 12, e' desumibile che:

- La part. 556 dovrebbe essere in Territorio Agricolo e perciò fuori dal territorio urbanizzato. Ad oggi le previsioni espropriative e perequative non sono riportate nel nuovo PSI adottato ;

MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido
www.michelemariottini.it

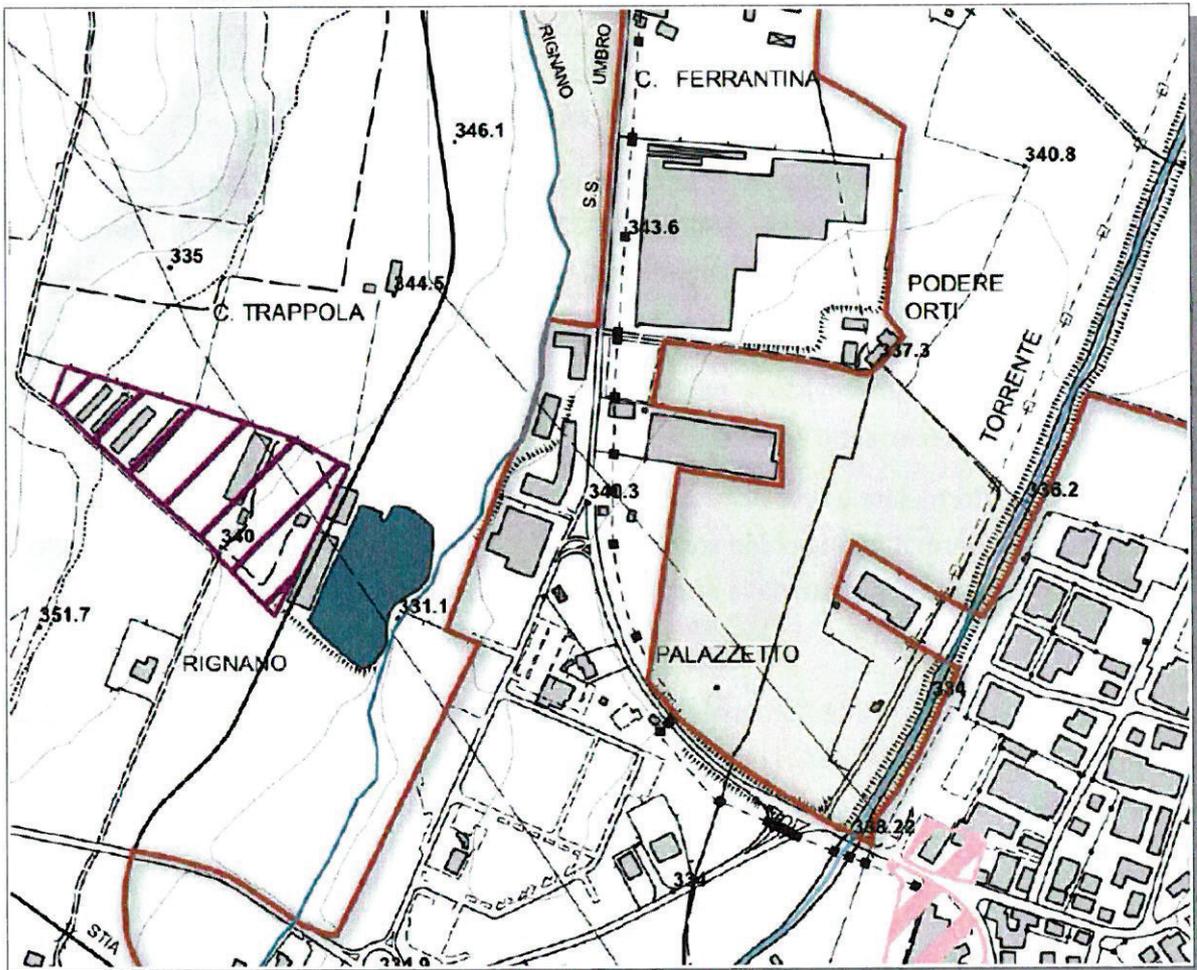


- Le particelle 332 e 38, con tutti i fabbricati ed il resede sono interne al perimetro del Territorio Urbanizzato, perciò soggette a trasformazione ;
- La part. 39 e' tutta in Territorio Rurale e perciò esterna al Territorio Urbanizzato, ma la porzione sud appare trovarsi in "Ambiti Periurbani" ;
- La part. 45 e' tutta in Territorio Rurale e perciò esterna al Territorio Urbanizzato, ma la tutta appare trovarsi in "Ambiti Periurbani" .

Di seguito si riporta un estratto della tavola dello Statuto del Territorio, la tavola STA.A7.7 "Territorio Urbanizzato e Territorio Rurale".



- Fig. 12-
Estratto della tavola STA.A7.7 del P.S.I. adottato nel dicembre 2022



Il nuovo assetto urbanistico e le relative previsioni di utilizzo saranno prodotte solo con la futura approvazione del nuovo Piano Operativo. Non risultano esserci aree sottoposte a convenzione urbanistica, tra i beni oggetto di stima.

Come già esplicito nel precedente capitolo, quasi tutti i beni oggetto di stima sono

compresi nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui all' art. 142 comma 1 lett. c) "fiumi torrenti e corsi d'acqua". Perciò qualsiasi trasformazione e' soggetta al rilascio dell' Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell' art. 146 del Codice dei Beni Culturali e e Peaesaggistici.

Inoltre, la presenza del "fosso Sorrassa", la striscia azzurro più scuro nelle figg. 7 e 8, comporta anche la presenza del Vincolo di Inedificabilità Assoluta per la fascia di m 10 dalla sponda del corso d'acqua, ai sensi dell' art. 96 lett. f) del R.D. n° 523/1904.

Di seguito si riportano gli estratti della tavola generale del PIF 2016 e dell' ipotesi di variante PIF concepita nel 2021.



- Fig. 13-

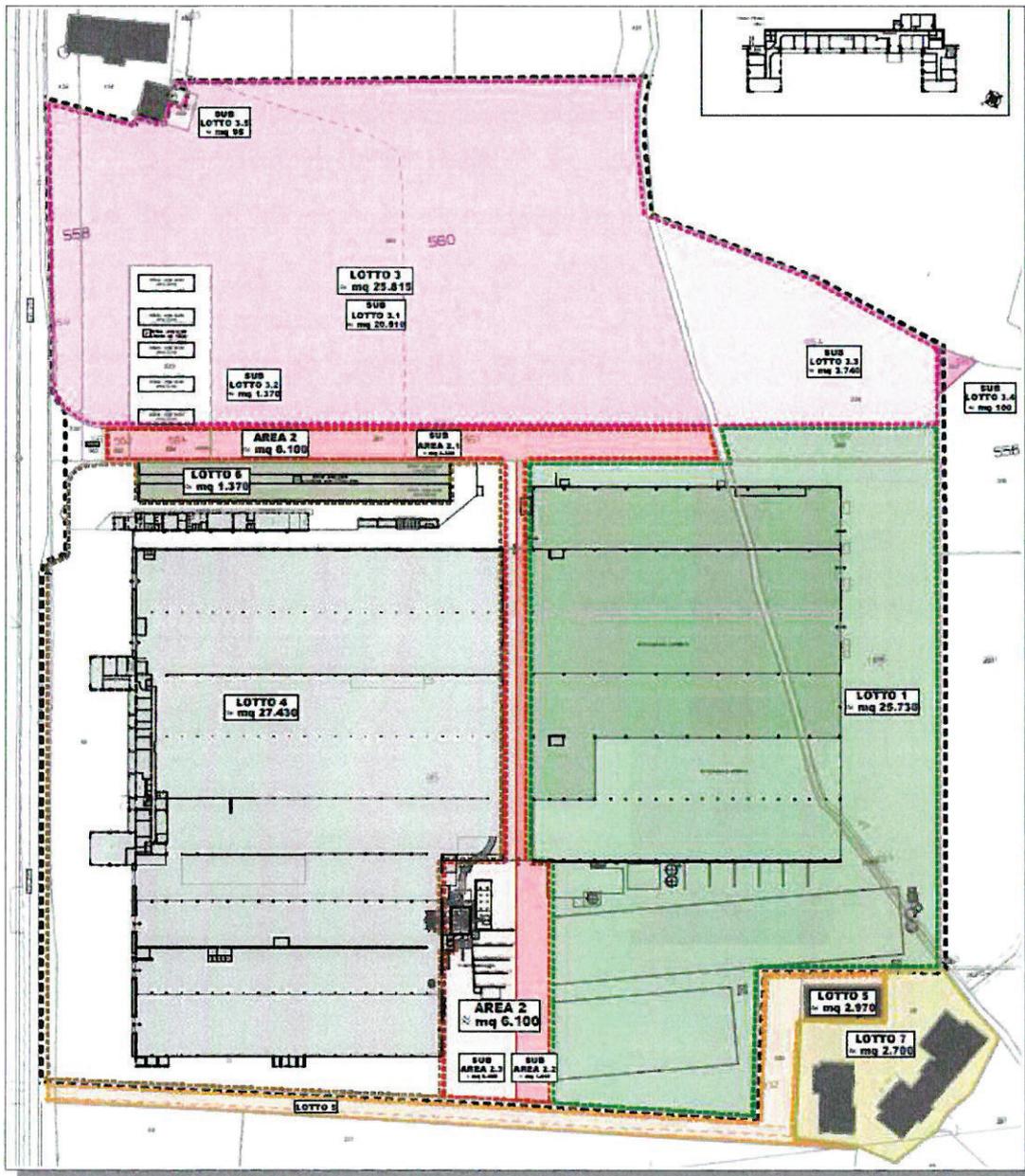
Estratto della tavola 5 del Piano Industriale di Frazionamento dell' anno 2016
Approvato dal Comune di Bibbiena



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

- Fig. 14-
Estratto della tavola 4 del Piano Industriale di Frazionamento dell' anno 2021
Non ancora presentato al Comune di Bibbiena



Appare subito evidente che l'ipotesi PIF 2021, comprende, all' interno delle aree soggette a Piano Industriale di Frazionamento, anche la viabilità d'accesso di cui alla part. 332 e contraddistinta dal Lotto 5, e la particella 38 che contiene i fabbricati contraddistinta dal Lotto 7.

Nel PIF approvato nel 2016, queste aree e detti beni non erano sostanzialmente interessate dal PIF.

Questo aspetto ai fini della valutazione non ha particolare influenza, dato che:

MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

1. L'ipotesi PIF 2021 e' stato elaborato, ma la Procedura commissariali in conseguenze delle mutevoli condizioni e congiuntura del mercato immobiliare non ha ancora deciso di presentare il Piano in approvazione all' Amministrazione comunale ;
2. L'eventuale presentazione e approvazione di un PIF puo' facilitare alcune operazioni di frazionamento immobiliare, ma non ne modifica le caratteristiche e le potenzialità urbanistiche dei beni immobili interessati; tutt'al più rendere ancor più flessibile il loro utilizzo.

I terreni , trattandosi per lo piu' di aree agricole e resedi di fabbricati oramai da decenni inutilizzati ed in alcuni casi, parzialmente diruti, non sono allacciati alla pubblica fognatura e non sono non sono dotati di alcun tipo di servizio di rete, a parte una connessione alla rete dell' energia elettrica.



4. CURRICULUM URBANISTICO - SANATORIE

La stima riguarda terreni e fabbricati, in particolare:

- Nel Fg. 64 le partt. 332, 39, 45, 556 che sono censite al Catasto Terreni ;
- Nel Fg. 64 le partt.38 che è censita al Catasto Fabbricati.

Il curriculum urbanistico e' stato ricavato con le ricerche presso la documentazione ricevuta dalla Procedura, presso l'accesso agli atti all' archivio dell' Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Bibbiena, oltre che da altre informazioni attendibili e comprovate.

Trattandosi di più nominativi e beni diversi, che nei decenni potrebbero aver richiesto i titoli edilizi, constatato che si tratta anche di pratiche edilizie datate, è possibile che a seguito della mia richiesta fatta all' U.T. comunale, l'archivio del Comune di Bibbiena non sia riuscito a rilevare tutti i titoli edilizi correlati al complesso, e pertanto è possibile che l'elenco sopra riportato sia parziale. Relativamente alla perizia e' stato svolto, come da incarico, soltanto un esame "a vista" dei luoghi e dei manufatti.

I terreni che sono rappresentati nelle immagini precedenti e che sono catastalmente rappresentati dalle partt. 332, 39, 45, 556. Questi non sono edificati e non hanno opere di sistemazione e/o urbanizzazione che ne hanno modificato l'uso di terreno agricolo. La viabilità presente nella part. 332 era già presente nel Catasto Lorenese del XIX secolo - vedi fig. 10.

I fabbricati presenti nel compendio oggetto di stima, sono tutti compresi catastalmente, nella part. 38 del fg. 64 e sono contraddistinti dai seguenti subalterni:

- Sub. 2 - Capannone prefabbricato ;
- Sub. 3 - Edificio agricolo collabente (inaccessibile e in parte crollato) che era l'annesso produttivo del nucleo rurale ;
- Sub. 4- Edificio agricolo collabente (inaccessibile e in parte crollato) che era di fatto l'edificio principale con anche funzione residenziale del complesso rurale del podere Orti.

I fabbricati più antichi, identificati dai sub. 4 e 3, erano presenti già nel Catasto Leopoldino Lorenese del 1825.

Le loro sagome non erano uguali allora a quelle odierne, anche rispetto alla sagoma

MMstudio

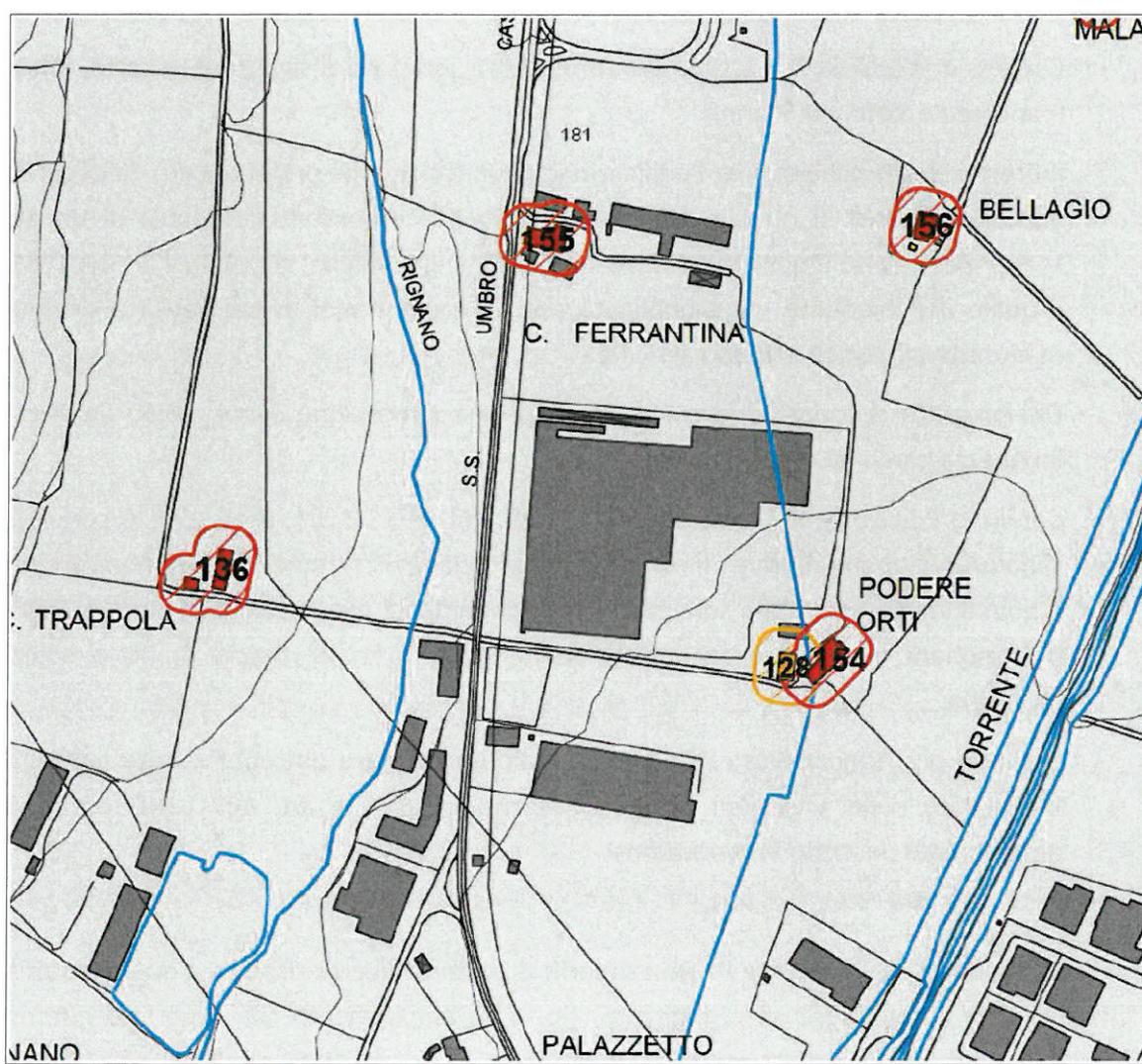


planimetrica catastale oggi riportata in mappa. Una ricerca nel Piano Strutturale Intercomunale oggi adottato, nella Tavola QC_A7.2 "Processi di Territorializzazione del Periodo Ottocentesco" riporta che i due edifici sub. 3 e sub. 4 apparirebbero originati nella loro sagoma planimetrica a quella attuale nel XIX secolo.

Un'ulteriore verifica conferma di quanto sopra e' riportata nella tavola di P.Strutturale Tav. C.1.4.1 - DISCIPLINA DELLA TUTELA DEL SISTEMA INSEDIATIVO, ed in altra tavola del Piano Strutturale la tavola Tav. B. 4.5, i due edifici sono anche schedati con le schede 154 sub. 4 e n. 128 sub. 3.

- Fig. 15-

Estratto della tavola del P.Strutturale Tav. B. 4.5 - CENSIMENTO DELL' EDILIZIA RURALE SPARSA



Su questi due edifici, descritti sino ad adesso, non sono stati riscontrati titoli edilizi.

Gli edifici non sono accessibili perché pericolanti ed in parte crollati, seppur consisti dagli

strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio come edifici si valore architettonico storico e testimoniale, e perciò con n alto grado di tutela, seppur di livello comunale del del P.T.C.P..

Oggi questi sono recintati esternamente all' interno del resede in modo da impedirvi l'accesso, per motivi di sicurezza e pubblica incolumità, dato che l'accesso carrabile e pedonale e' possibile ed il nucleo non e' recintato.

Sul capannone industriale, catastalmente identificato dal subalterno 2 della part. 38 (si ricorda che il sub. 1 e' il resede a comune tra i tre edifici) invece, sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi.

- Concessione Edilizia n. 50/1981 del 16/05/1981, intestata ai sig. Bruni Roberto, Vincenzo, Francesco e Santinelli Pierina.

Il titolo e' stato richiesto per l'edificazione di un capannone prefabbricato da destinare ad annesso agricolo. Il rilascio del titolo edilizio ha comportato la stipula di un atto di convenzione/ atto d'obbligo a favore del Comune di Bibbiena, stipulato il 18/04/1981, con il quale il richiedente si è obbligato per sè e per i suoi aventi causa a destinare il manufatto all' uso di annesso agricolo.

Nel progetto autorizzato la costruzione ha una dimensione di ml. 20,60 (larghezza) e lunghezza pari a ml. 10,60.

- Condono Edilizio L. 47/1985, pratica n. 1241 del 28/11/1986, Prot. 19.920 con oggetto: sanatoria di opere abusive. Il condono riguarda la realizzazione di opere non residenziali, e quindi viene presentata solo per il capannone di cui sopra. La pratica non e' mai stata perfezionata e perciò è ancora da definire con il finale rilascio di titolo edilizio in sanatoria.
- Come in precedenza illustrato, il compendio immobiliare potrebbe essere parzialmente interessato dalle previsioni del P.I.F., "Piano Industriale art. 139 L.R.T. 65/2014, già ampiamente descritto in precedenza.

Il capannone oggi presente ha una superficie coperta diversa rispetto a quella autorizzata, infatti questa e' superiore all' autorizzato, cioè è in ampliamento alla superficie autorizzata. Misurata la superficie coperta presente ha le dimensioni di m. 10,55 circa per m. 25,50 circa di lunghezza.

Ciò comporta un aumento della superficie coperta di circa 55 m² ed un incremento di volume di circa 320 m³. Questa variazioni sono variazioni essenziali ai sensi degli artt. 196 e 197

della L.R.T. n° 65/2014.

Al momento della realizzazione il vincolo paesaggistico oggi presente non era ancora stato istituito. Infatti il vincolo di cui all' art. 142 comma 1 lett. c) "fiumi torrenti e corsi d'acqua" del D.L. n° 42/2004 è nato ed istituito con la Legge Galasso la L. n° 431/1985 del 08/08/1985, perciò successiva all' edificazione del capannone che risalirebbe agli anni 1981/1982. Trattasi di rilievo su cui si dirà terrà conto più innanzi.

Il relazione al "capannone" sub. 2 della part. 38, i profili di legittimità dell' incremento volumetrico e di superficie comportano vari profili di criticità di seguito descritti.

1) PROFILO EDILIZIO URBANISTICO

L'edificio che ha subito variazioni essenziali rispetto al titoli edilizio abilitativo, presenta delle difformità, in presenza di rilascio di titolo abilitativo, che ad avviso dello scrivente sono risolvibili con l'applicazione di quanto previsto dall' art. 206 o 206 bis della L.R.T. n° 65/2014 , nel caso che si verifichi la condizione che: *"... la demolizione (e la rimessa in pristino) non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità al titolo edilizio abilitativo..."*.

In tale fattispecie, la demolizione e la rimessa in pristino puo' essere ovviata con la "fiscalizzazione" dell' abuso, con la procedura prevista dall'art. 206 comma 2, in ossequio all' art. 34 del d.P.R. n° 380/2001: *"... Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale"*.

Altra possibilità per risolvere la difformità potrebbe essere il ricorso all' Accertamento di Conformità ai sensi dell' art. 209 delle L.R.T. n° 65/2014 ed art, 36 d.P.R. n° 380/2001. Il sottoscritto però in questo caso ritiene che non sia dimostrabile il requisito sufficiente della cd. "doppia conformità", dato che oggi il bene non e' più in possesso di un azienda agricola, requisito che aveva permesso la sua edificazione originaria come annesso agricolo e, l'attuale titolare, non ha ne i requisiti ne i fondi agricoli sufficienti per raggiungere detto requisito.

2) PROFILO STRUTTURALE

Il Comune di Bibbiena viene classificato sismico con l'entrata in vigore del D.M. LL.PP. del 18.02.1982 perciò dal 18 marzo del 1972.

L'edificio e' stato realizzato dopo l'approvazione della L. n° 1086/1971.

MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco
www.michelemariottini.it



Cio' comporta che l'edificio, autorizzato sotto il profilo edilizio nel 1981, è stato presumibilmente costruito quando ancora il Comune di Bibbiena non era classificato in zona sismica, ed utilizzato quasi esclusivamente dall' Amministrazione comunale di Bibbiena che lo ha liberato pochi mesi fa. Ai sensi dell' art. 182 comma 5 della L.R.T. n° 65/2016 questo aspetto, sotto il profilo amministrativo è sanabile con il rilascio del Certificato di Idoneità Statica.

3) PROFILO PAESAGGISTICO

Al tempo del rilascio del titolo edilizio anno 1981 e della possibile costruzione, l'area di edificazione non era sottoposta a nessun vincolo paesaggistico, subentrato poi con la L. n° 431/1985.

Ad un approfondita analisi, in relazione all' applicazione del Tit. III° del D.L. n° 42/2004, si riportano di seguito le specifiche considerazioni.

Delle recenti sentenze giurisprudenziali, che vanno anche a confermare l'interpretazione dello Stato espressa dalla circolare dell' Ufficio Legislativo del MIBACT n. 12385 del 27.04.2016 (oltre ad altre: n. 12633/2017, n. 30815/2015) apparirebbe possibile eseguire una procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell' art. 146 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici, senza le limitazioni di cui all' art. 167 dello stesso Codice (impossibilità in caso di incremento di volumi e/o superfici), per le sole fattispecie in cui gli abusi sono stati realizzati prima dell' entrata in vigore del vincolo sopravvenuto.

Questo era già stato sancito dall'adunanza plenaria del Consiglio di Stato con la nota sentenza n. 20 del 1999, e per analogia apparirebbe confermato dalla chiave di lettura sembra emergere dalla sentenza di Corte Costituzionale n. 75 del 24 marzo 2022, in cui si esprime che risulta ammissibile esaminare tutte le tipologie di abuso edilizio.

In sostanza, per la porzione difforme in ampliamento si può inoltrare una pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell' art. 146, senza le limitazioni di cui all' art. 167 (impossibilità di presentare richieste in caso di incremento di volumi e /o superfici).

CAPANNONE: SOLUZIONI. PROCEDURE. STIMA DEI COSTI

Esaminati i tre profili incidenti nella questione, risulterebbe possibile presentare un accertamento di con Sanatoria ai sensi art. 206 della L.R.T. n° 65/2014, con la richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell' art. 146 del D.L. n° 42/2004 anche per le porzioni abusive in ampliamento.

L'art. 206 citato e l'art. 34 del d.P.R. n° 380/2001 permettono la "fiscalizzazione" dell' abuso " purché sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio



tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00 ... ”.

Ad avviso dello scrivente, effettivamente ridurre in pristino alle dimensioni autorizzate il capannone, avendo campate con lunghezza prestabilite, recherebbe pregiudizio alla porzione legittima dell' immobile. Perciò si può ricorrere alla Sanatoria con la fiscalizzazione dell' abuso ai sensi dell' art. 206 della L.R.T.n° 65/2014 e art. 34 d.P.R. n° 380/2001. Nel contempo deve essere richiesto anche l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell' art. 146 del Codice.

Il costo della sanatoria, con l'esclusione le spese tecniche ed ai vari diritti di segreteria, deve essere valutata “ *... una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile ...*” ai sensi della norma precedentemente indicata.

L'incremento di superficie stimato è pari a m^2 55 circa per $320 m^3$.

L'edificio e' in cattive condizioni di conservazione e con riferimento alle tabelle dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. anno 2022 , destinazione Produttiva, il valore medio e' stabilito in € 290/ m^2 di superficie lorda.

Con i presupposti ed i dati di cui sopra per m^2 55 moltiplicati per € 290/ m^2 per un totale € 15.590,00 , il cui doppio è pari a € 31.900,00 di sanzione ai sensi dell' art. 206 L.R.T. n°65/2014.

A questo si dovrebbe aggiungere il danno ambientale che però, trattandosi di un abuso realizzato precedentemente all' apposizione non e' dovuto.

I diritti di segreteria per le pratiche edilizie sono stimati in € 300,00.

Il costo per l'elaborazione e la produzione del certificato d'idoneità statica si stima in € 2.000,00 comprensivo di C.N.P. ed IVA.

Le spese tecniche di rilievo, restituzione grafica dei luoghi e pratiche amministrative per le prestazioni di cui sopra e per la definizione della domanda di condono ai sensi della L. 47/1985 descritta in precedenza si stimano in € 8.000,00 + IVA 22%.

La procedura di cui all' art. 206 va' anche a sanare alcune difformità prospettiche ed irregolarità grafiche, rispetto ai disegni autorizzati, presenti nell' edificio. Perciò di fatto la procedura di Sanatoria, va' ad assorbire anche un eventuale procedura di accertamento di conformità.

Il Costo totale di detta procedura risulta essere circa € 43.960,00 arrotondato ad € 44.000,00.

Diversamente da tutto ciò, nel caso che l'Amministrazione comunale non ritenesse sussistere il requisito che *"la demolizione rechi pregiudizio alla porzione legittima dell' immobile"*, oppure *non venisse rilasciato l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica*, ai sensi dello stesso art. 206 si attiva l'obbligo della "remissione in pristino" dei luoghi, rispetto all'opera realizzata oltre 40 anni fa, con i costi della demolizione, del trasporto a discarica dei materiali.

In tale caso il sottoscritto ritiene che l'importo di € 44.000,00 sia congruo come costo per la rimissione in pristino e la costruzione delle strutture per il nuovo tamponamento nelle misure previste dal progetto originario.

Alla luce delle precedenti considerazioni, si riepiloga il curriculum edilizio degli edifici descritti in perizia:

1. Capannone - C.F. fg. 64 part. 38 sub. 2, l'edificio presenta una difformità sostanziale con variazioni essenziali di cui all' art. 197 della L.R.T. n° 65/2014 edificato in parziale difformità dal titolo edilizio originario; da sanare se possibile con procedura congiunta di cui all' art. 206 della L.R.T. n° 65/2014, previo rilascio dell' Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell' art. 146 del D.L. n° 42/2004. Nel caso di impossibilità d'accesso alla sanatoria, rimessa in pristino alla consistenza originariamente assentita. Infine su detto edificio, come riportato nel curriculum edilizio, resta da concludere la pratica di Condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 presentata a suo tempo e mai definita e perfezionata.
2. Fabbricato rurale collabente e non accessibile, Edificio secondario - C.F. fg. 64 part. 38 sub. 3, l'edificio appare edificato nel secolo XIX e non e' stato possibile riscontrare successivamente opere realizzate o titoli edilizi rilasciati .
3. Fabbricato rurale collabente e non accessibile, Edificio principale - C.F. fg. 64 part. 38 sub. 4, l'edificio appare edificato nel secolo XIX e non e' stato possibile riscontrare successivamente opere realizzate o titoli edilizi rilasciati .





5. DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Di seguito vengono descritti, anche catastalmente, i beni oggetto di stima costituiti da cinque particelle catastali ed i relativi subalterni, quando presenti.

5.1 PART. 332 . FG. 64 - TERRENO VIABILITA' STORICA

- C.T. Fg. 64 part. 332 - qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, ha 00 are 25 c. are 80 , R.D. € 13,32 , R.A. € 5,33 ;

Intestazione: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 Propr. per 1/1

Confini:

- Nord : MABO Holding in A.S. ;
- Est : MABO Holding in A.S. ; salvo se altri ;
- Sud : Raggioli Angiola, Ferrini Alessandra, Ferrini Simona, salvo se altri ;
- Ovest : Strada Regionale n° 142 (ex S.S. n° 71), Raggioli Angiola, Ferrini Alessandra, Ferrini Simona, salvo se altri ;

La particella è almeno dal XIX sec. in parte viabilità in parte area di resede di fabbricati rurali.

La particella e' un terreno agricolo. Urbanisticamente il terreno si trova principalmente all' interno del Territorio Urbanizzato ed in parte in zto "AP - Aree Agricole Periurbane" art. 51 NTA di RUC., e negli "Ambiti periurbani" del P.S.I.. che non sono allo stato attuale aree con potenzialità edificatoria attribuita (non edificabili).

La particella si trova nel PIF 2016 approvato in parte nel Lotto 7, mentre si trova nel Lotto 5 con il capannone di cui alla part. 38 sub.2 dell' ipotesi di variante PIF 2021 non ancora presentato all' Amministrazione Comunale di Bibbiena.

La strada storica presente nella part. 332 comporta anche una servitù di passaggio pubblica di uomini e mezzi.

5.2 PART. 39 . FG. 64 - TERRENO

- C.T. Fg. 64 part. 39 - qualità Seminativo, classe 1^a, ha 00 are 09 c. are 50 , R.D. € 6,62 ,

R.A. € 2,50 ;

Intestazione: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 Propr. per 1/1

Confini:

- Nord : MABO Holding in A.S.; SOCIETA' AGRICOLA TERRA DI MEZZO S.R.L., salvo se altri ;
- Est : SOCIETA' AGRICOLA TERRA DI MEZZO S.R.L., salvo se altri ;
- Sud : MABO Holding in A.S.; SOCIETA' AGRICOLA TERRA DI MEZZO S.R.L., salvo se altri ;
- Ovest : MABO Holding in A.S.; e fosso Sorrasa (acqua pubblica), salvo se altri ;

La particella è utilizzata come orti privati e in parte incolta. Non se ne conosce l'utilizzatore. Sul bordo est della particella era presente un edificio oggi non piu' presente, resta solo una parte di alcune delle vecchie colonne che pero' oggi sono appena emergenti dal terreno. Non e' stato possibile riscontrare la consistenza ed oggi non essendo piu' presente non e' desumibile a posteriori.

La particella e' un terreno agricolo in territorio agricolo rurale, fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, in parte in Area Periurbana del P.S.I.

La particella non è compresa ne nel PIF 2016 ne nella variante 2021.



5.3 PART. 45 . FG. 64 - TERRENO

- C.T. Fg. 64 part. 45 - qualità Seminativo, classe 1ª, ha 00 are 43 c. are 70 , R.D. € 30,47 , R.A. € 12,41 ;

Intestazione: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 Propr. per 1/1

Confini:

- Nord : MABO Holding in A.S., salvo se altri ;
- Est : SOCIETA' AGRICOLA TERRA DI MEZZO S.R.L., salvo se altri ;
- Sud : Raggioli Angiola, Ferrini Alessandra, Ferrini Simona, salvo se altri ;
- Ovest : Raggioli Angiola, Ferrini Alessandra, Ferrini Simona, salvo se altri ;

La particella nell'ortofoto dell' anno 2013 è in larga parte incolta ed in parte seminata. Non se ne conosce l'utilizzatore.

La particella e' un terreno agricolo in territorio agricolo rurale, fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, ma in Area Periurbana del P.S.I.

La particella non è compresa ne nel PIF 2016 ne nell'ipotesi variante 2021.

5.4 PART. 556 . FG. 64 - TERRENO

- C.T. Fg. 64 part. 556 - qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, ha 00 are 21 c. are 85 , R.D. € 11,28 , R.A. € 4,85 ;

Intestazione: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 Propr. per 1/1

Confini:

- Nord : MABO Holding in A.S., salvo se altri ;
- Est : SOCIETA' AGRICOLA TERRA DI MEZZO S.R.L., salvo se altri ;
- Sud : BRUNI, Vincenzo, Francesco e Roberto, salvo se altri ;
- Ovest : MABO Holding in A.S., salvo se altri ;

La particella è utilizzata. Non se ne conosce l'utilizzatore.

La particella e' un terreno agricolo in territorio agricolo rurale, fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato.

La particella non è compresa ne nel PIF 2016 ne nella variante 2021.



5.5 PART. 38 SUB. 1 . FG. 64 - RESEDE NUCLEO RURALE (B.C.N.C.)

- C.F. Fg. 64 part. 38 sub. 1 - qualità Bene Comune Non Censibile ai subb. 2, 3 e 4 della stessa part. 38

Derivata da COSTITUZIONE prot. DOCFA n° AR0071075 09/04/2009

Intestazione: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 Propr. per 1/1

Confini:

- Su tutti i lati : MABO Holding in A.S. ;
- Ovest: MABO Holding in A.S. e fosso Sorrassa, salvo se altri ;

La particella è di fatto il resede dei fabbricati presenti nella part. 38, insieme ad una piccola parte della part. 332.

Questo fa' parte del Lotto 7 del PIF 2021 e non era compreso nel PIF 2016 approvato. L'area si trova all' interno del Perimetro del territorio Urbanizzato del P.S.I. L'area e' anche all' interno della z.t.o. di R.U.C. detta ERS Edilizia Rurale Stroica, equiparata alla Zona A Centro Storico e due fabbricati sono schedati, come precedentemente indicato.

5.6 PART. 38 SUB. 2. FG. 64 - CAPANNONE

- C.F. Fg. 64 part. 38 sub. 2 - categoria C/2 Magazzini e locali di deposito, classe 4^a, consistenza m² 258 , Rendita € 586,25 ;

Derivata da COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009

Intestazione: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 Propr. per 1/1

Confini:

- Resede sub. 1 part. 38 stessa ditta

L'unità immobiliare e' una capannone prefabbricato costruito, dall' allora azienda agricola, a seguito del rilascio dei titoli indicati nel capitolo precedente.

L'edificio presenta delle difformità sostanziali e variazioni essenziali, che possono alla luce del quadro normativo e della titolarità attuale, essere risolte come indicato nel capitolo precedente.

L'edificio e' in pessime condizioni di conservazione, il manto di copertura è in corso rimozione in quanto composto di lastre in cemento-amianto. Una volta ultimato l'intervento l'edificio avrà necessità di un nuovo manto di copertura.

L'edificio oggi e' libero e non occupato.

5.7 PART. 38 SUB. 3. FG. 64 - EDIFICIO RURALE ANNESSO PERTINENZIALE

- C.F. Fg. 64 part. 38 sub. 3 - categoria F/2 Edificio collabente, classe ---^a, consistenza m² ----, Rendita € ---- ;

Derivata da COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009

Intestazione: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 Propr. per 1/1

Confini:

- Resede sub. 1 part. 38 stessa ditta

L'unità immobiliare e' l'annesso agricolo dell' edificio principale dell' ex Podere Orti, che e' stato in parte edificato già precedentemente al 1825, e poi completato, come risulta dalla documentazione facente parte degli atti di governo del territorio del Comune di Bibbiena, antecedente alla seconda guerra mondiale. Vedasi il capitolo precedente per le valutazioni specifiche.

L'edificio non è oggi accessibile e già dall' anno 2009, anno della sua costituzione al Catasto Fabbricati, e' stato catastalmente censito in categoria F/2 "Fabbricati Collabenti" cioè crollati e inutilizzabili.



In questo caso non e' neppure accessibile in quanto i due edifici rurali, il sub. 3 ed il sub. 4, l'edificio principale, sono stati giustamente recintati perchè in buona parte crollati e pericolanti e potrebbero recare pregiudizio alla pubblica incolumità, visto che le aree essendo prossime al centro abitato sono frequentate in quanto territorio rurale aperto. Esternamente si vedono ricostruzioni piu' recenti di porzioni probabilmente già crollate.

L'edificio e' ovviamente in pessime condizioni di conservazione ed ha necessità di un intervento ricostruttivo, nelle more della classificazione comunale come edificio di valore storico testimoniale e per cui sono ammessi soltanto interventi ricostruttivi si, ma conservativi. Questo ne condiziona anche il valore, visto che poi il nucleo rurale e' a ridosso di una vasta area industriale, che non ne permette utilizzi con funzioni di pregio.

L'edificio oggi, essendo recintato e non accessibile e' in po commissariale.



5.8 PART. 38 SUB. 4, FG. 64 - EDIFICIO RURALE PRINCIPALE

- C.F. Fg. 64 part. 38 sub. 4 - categoria F/2 Edificio collabente, classe ---^a, consistenza m² ----, Rendita € ---- ;

Derivata da COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009

Intestazione: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 Propr. per 1/1

Confini:

- Resede sub. 1 part. 38 stessa ditta

L'unità immobiliare e' l'edificio principale dell' ex Podere Orti, che e' stato in buona parte edificato già precedentemente al 1825, e poi completato, come risulta dalla documentazione facente parte degli atti di governo del territorio del Comune di Bibbiena, antecedente alla seconda guerra mondiale. Vedasi il capitolo precedente per le valutazioni specifiche.

L'edificio non è oggi accessibile e già dall' anno 2009, anno della sua costituzione al Catasto Fabbricati, e' stato catastalmente censito in categoria F/2 "Fabbricati Collabenti" cioè crollati e inutilizzabili.

Questo edificio ai piani superiori aveva anche una funzione residenziale, come appare evidente dalle testimonianze storiche e dalla tipologia edilizia della costruzione.

Purtroppo l'incuria ha prodotto anche in questo caso il crollo diffuso e l'inaccessibilità della costruzione oramai da molto tempo. Insieme all' annesso sub. 3 le due costruzioni sono state giustamente recintate perché pericolose perla pubblica incolumità, visto che le aree, essendo prossime al centro abitato, sono frequentate in quanto territorio rurale aperto.

Anche questo e' in pessime condizioni di conservazione ed ha necessità di un intervento

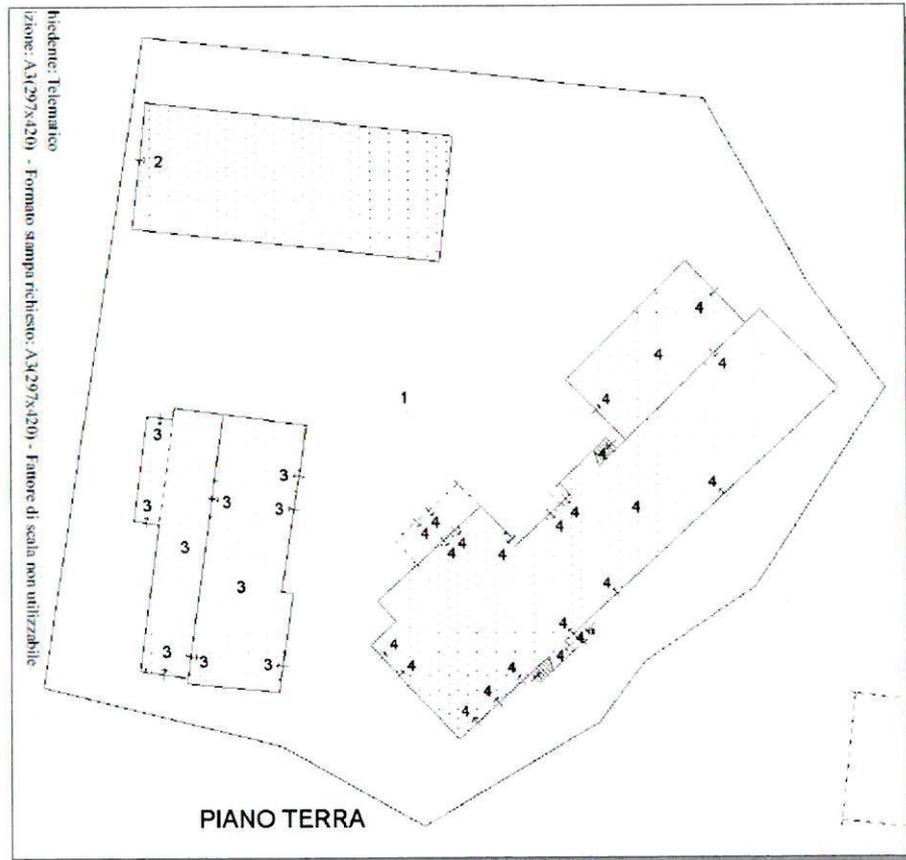
ricostruttivo, nelle more della classificazione comunale come edificio di valore storico testimoniale e per cui sono ammessi soltanto interventi ricostruttivi sì, ma conservativi. Questo ne condiziona anche il valore, visto che poi il nucleo rurale e' a ridosso di una vasta area industriale, che non ne permette utilizzi con funzioni di pregio. Esternamente si vedono ricostruzioni piu' recenti di porzioni probabilmente già crollate.

L'edificio oggi, essendo recintato e non accessibile, e' in possesso della Procedura commissariale.

Di seguito si riporta nuovamente un estratto catastale ove si evidenziano i tre edifici presenti nella part. 38.

- Fig. 16-

Estratto Elaborato Planimetrico Catastale della part. 38 del C.T. del Fig. 64.



6. CRITERI DI STIMA

Per il criterio di stima è stata adottato il metodo comparativo, tenendo conto del mercato immobiliare della zona, per raggiungere un obiettivo prezzo unitario medio di mercato dell' immobile in questione.

Ciò anche in considerazione di quanto previsto dalle Norme UNI EN 15733:2011.

Premesso ciò, si deve tener conto che in tempi recenti in Casentino sono stati oggetto di compravendita, o in trattativa immobili e fabbricati strutturalmente simili.

La stima e' elaborata per ottenere il piu' probabile valore di mercato dei terreni descritti.

I terreni di fatto sono terreni agricoli posti in territorio aperto, a parte la part. 332 che e' sostanzialmente viabilità, ed anche se in parte in aree periurbane secondo il P.S.I. soltanto adottato, perciò già nei processi di copianificazione potrebbero non essere piu' neppure in aree periurbane. Alla luce di ciò i terreni non hanno vocazione edificatoria.

Gli edifici possono avere un valore potenziale, dato che gli edifici antichi sono oramai inutilizzabili ed hanno necessità di interventi ricostruttivi e di adeguamento alle normative attuali sulle costruzioni, sul risparmio energetico e non ultimo sul rischio sismico.

Il capannone ha in condizioni di conservazione migliori, anche se scadenti, ma la necessità di essere regolarizzato ne abbatte fortemente il valore.

Riguardo ai criteri per determinare i valori unitari del compendio immobiliare si e' tenuto conto anche delle seguenti considerazioni:

- La qualità oggettiva dei beni ed il loro stato di conservazione.
- La presenza sui beni di vincoli paesaggistici ed ambientali piuttosto "forti" e condizionanti;
- La presenza di vincoli storico culturali sugli edifici storici e la necessità di procedewre e/o definire regolarizzazioni e sanatorie ;
- Presenza di amianto nelle copertura di alcuni fabbricati, da bonificare;
- La contiguità con un complesso industriale rilevante che ne dequalifica le caratteristiche storico culturali e di testimonianza della civiltà agricola casentinese ;
- I cospicui costi di demolizione e bonifica degli edifici rurali oramai non più recuperabili senza una ricostruzione totale;
- I cospicui costi di ricostruzione con le normative vigenti ricostruzione, soggetta

oltretutto a vincoli paesaggistici e architettonici.

- La strada storica presente nella part. 332 comporta anche una servitù di passaggio pubblica di uomini e mezzi.
- La necessità di elaborare e presentare pratiche edilizie/urbanistiche e/o catastali;
- La situazione economica del mercato immobiliare in Casentino già negli anni scorsi, ma ancora più oggi a causa dell'effetto dell'emergenza sanitaria cavi-19 / Sars-Cov-2, e' decisamente poco dinamica con poche compravendite, ancor più nel settore produttivo. Il prezzo delle aree negli ultimi anni ha continuato a decrescere, anche per effetto di un'offerta decisamente superiore alla domanda.

Andando nello specifico, si riportano le fonti da cui sono stati desunti i valori base ed i criteri di valutazione bene per bene.

Per i terreni si prendono come riferimenti i valori pubblicati dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per la Provincia di Arezzo annualità 2022 (ultima disponibile) "Valori Agricoli Medi della provincia", che sono determinati dai valori medi desunti dal mercato immobiliare dalle transazioni e dalle compravendite registrate.

Per il "capannone" sub. 2 della part. 38 fg. 64, si prende come valore di riferimento i valori pubblicati dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Bibbiena annualità 2022, territorio comunale area Ferrantina, destinazione d'uso produttiva, a cui saranno detratti i costi per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche e le necessità di lavorazioni manutentive e la necessità di ricostruire il manto di copertura.

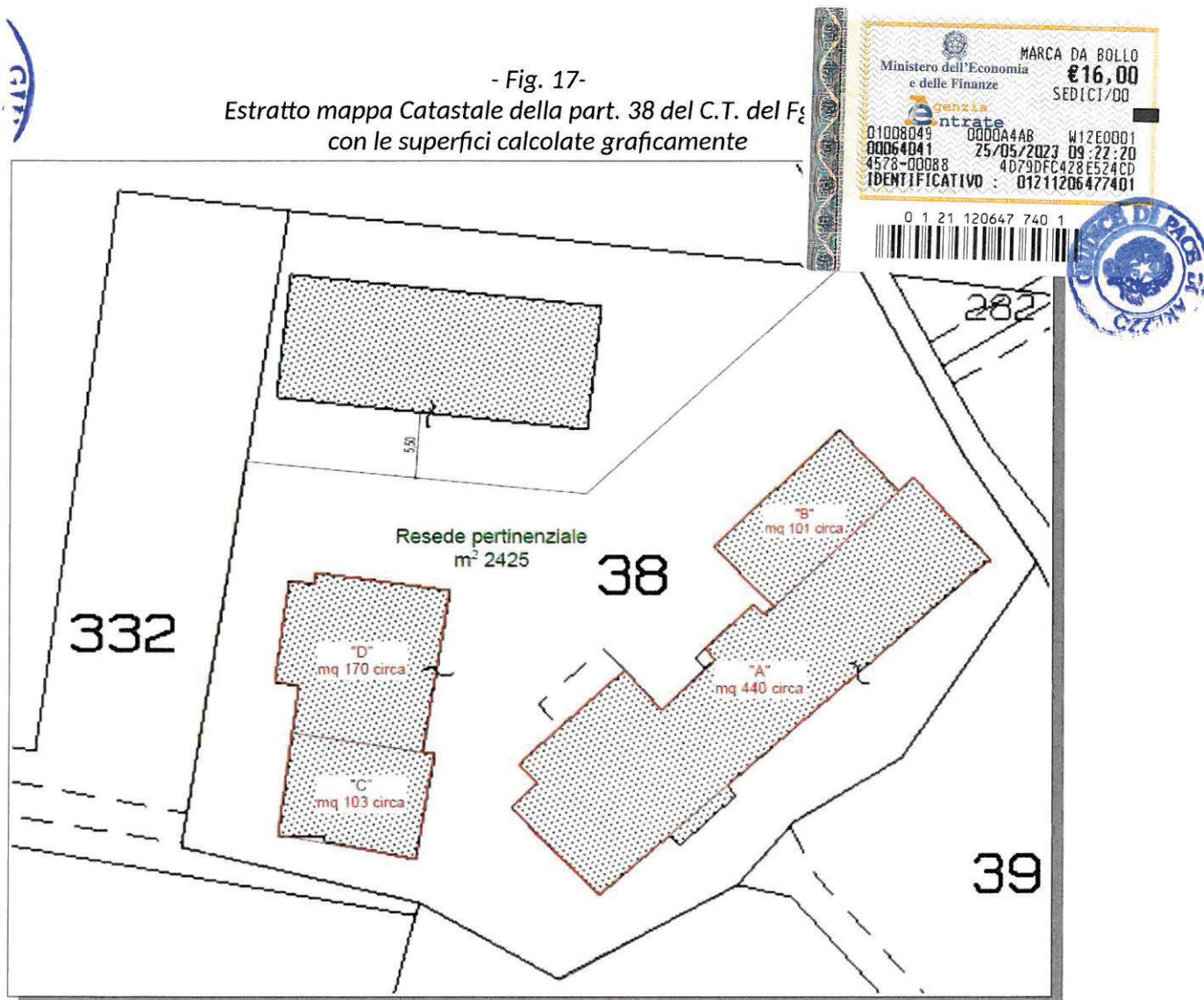
Per i fabbricati rurali storici, subalterni 3 e 4 della part. 38, preso atto de:

- lo stato di conservazione in cui si evidenziano: inagibilità; inaccessibilità; e la necessità di un intervento ricostruttivo pesante in linea con le vigenti normative, ma nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e storico sculturali così come previsto dagli atti di governo del territorio (edificio ESR, fortemente tutelato) ;
- la contiguità con il complesso industriale, che oltretutto si trova altimetricamente ad un livello superiore che, mette "in buca" il nucleo rurale e ne ostruisce, verso nord e verso ovest, la luce e la vista al nucleo rurale, ponendo gli edifici rurali un una posizione paesaggistica ed in una condizione morfologica molto sfavorevoli ;
- L'impossibilità, visto lo stato di crollo diffuso, di recuperare buona parte del materiale da costruzione, se si esclude gli elementi lapidei da costruzione ;
- La necessità di provvedere, non solo alla ricostruzione, ma anche alla demolizione in sicurezza della costruzione ed anche lo smaltimento in discarica autorizzata delle materie di risulta, con gli ulteriori relativi costi di discarica.



Si ritiene che il valore oggettivo nello stato attuale degli immobili, non recuperabili, ma soltanto ricostruibili, sia compensato dai costi di demolizione e smaltimento, nonché dai costi della cernita del materiale recuperabile. Alla luce di queste considerazioni come valore di stima si possa utilizzare la potenzialità edificatoria esistente del complesso, e con ciò possa essere stimato alla stregua di un terreno edificabile.

Oltre tutto, anche la volumetria complessiva del costruito per i due fabbricati rurali, non è quantificabile perché l'area non è accessibile e rilevabile; si possono solo desumere le superficie delle aree coperte dalla documentazione catastale. Si riporta l'estratto di mappa con le superfici desunte graficamente. I piani sono stati desunti a "a vista" osservando gli edifici.



L'edificio più grande, sub. 4, ha la porzione "A" (m² 440) su due piani, la "B" su un piano.

L'edificio più piccolo, sub. 3, ha la porzione "C" (m² 103) su due piani, la "D" su un piano.

Considerando un altezza media di m. 3,00, la potenzialità edificatoria dei due edifici ammonta a :

- Edificio Principale part. 38 sub. 4 volume virtuale m³ 2.943 circa ("A" m³ 2640 + "B" m³ 303) ;
- Edificio Annesso part. 38 sub. 3 volume virtuale m³ 1.128 circa ("C" m³ 618+ "D" m³ 510) ;

TOTALE VOLUMETRIA virtuale edifici rurali m³ 4.071 (part. 38 subb. 3 e 4)

La superficie del lotto di pertinenza dei due edifici, stimato come nelle precedente fig. 17, e' stimata graficamente in m² 2.425 .

Per la stima del valore dei terreni edificabili, visto che questo e' il criterio scelto per l'attribuzione del valore ai due fabbricati rurali e la relativa area di pertinenza. Vista l'uso che puo' derivare dalle destinazioni d'uso originarie degli edifici, anche in parte residenziale ed il fatto che gli edifici erano probabilmente (in quanto abitati) ai pubblici servizi, scelta la zona 5 - Ferrantina delle tariffe IMU approvate piu' recenti,, si e' assimilato l'area ad una zona B1 urbanizzata, come da cella bordata puntinata in blu nella tabella comunale delle tariffe IMU.

Il valore dell' area secondo la tariffa stabilita dal Comune di Bibbiena, sulla base del mercato immobiliare è pari a € 40/m² di terreno edificabile.

- Fig. 18-

Estratto pagina 6 della delibera G.C. n. 175/2016 - Tariffe IMU

ZONA	ZONA OMOGENEA R.U.	LF	EURO /M€/MC	URBANIZZATA	L.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL NE 145 DEL
							01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)
ZONA 5	ZONA PIANACCI-FERRANTINA	D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ	€ 60,00		
		D2		EURO/MQ		SUP.CIE LORDA	€ 37,00
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ	€ 80,00		
		D4		EURO/MQ	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 30,00
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 40,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00

Da cio' si desumono i valori unitari per il calcolo del valore del compendio immobiliare, come da tabella seguente.

VALORI MEDI UNITARI		
TERRENI		
Terreni agricoli "Seminativi" – partt. 39, 45 ... mq.	5.320	€ 16.000,00 /ha – classe 1
Terreni agr. "Sem. Arbor." – partt. 332, 556 . mq.	4.765	€ 6.000,00 /ha
EDIFICI		
Valore ed. ind. capannone, senza manto di copre mq.	269	€ 195,00 /mq. s.lorda
Valore lotto edifici rurali da ricostruire mq.	2.425	€ 40,00 /mq. s.lorda
<u>N.B. valori da trattare (incremento / decurtazione).</u>		

Questi a mio avviso sono i valori unitari per stimare il Valore dell' compendio immobiliare in questione.

Tali valori base. in quanto valori medi. sono poi da trattare e rivedere alla luce delle considerazioni precedentemente espresse o ancora da trattare.



7. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

A questo punto e' necessario attribuire i valori unitari alle quantità oggetto di stima come determinate nei precedenti capitoli.

Tali valori sono stati ricavati prendendo a riferimento i valori unitari medi delle varie tipologie immobiliari da stimare, così come indicato e descritto nel precedente capitolo. Le superfici totali oggetto di stima, ricavate come indicato in perizia, sono state dedotte dai certificati e dai documenti catastali.

Di seguito perciò viene stimato il **probabile valore di mercato dei terreni agricoli**.

Natura Beni	u.m.	Superficie Catastale	Valore medio unitario	Valore complessivo
Terreni agricoli seminativi partt. 39, 45	mq.	5.320	€ 1,60 /mq.	€ 8.512,00
Terreni agricoli sem. arb. Partt. 332, 556	mq.	4.765	€ 0,60 /mq.	€ 2.859,00
Totale				€ 11.371,00

Dal valore agricolo medio come sopra calcolato, è da applicare un abbattimento forfettario del 25% dovuto alle considerazioni espone nei capitoli precedenti, come ad esempio, la condizione di parziale abbandono dei terreni o la difficoltà a raggiungerli (vedi ad esempio la part. 556), la possibile occupazione non regolamentata o registrata di alcune aree delle particelle, dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza riguardo le compravendite.

Alla luce di quanto sopra detto valore determina l'importo di € 8.528,25 , come piu' probabile valore di mercato dei terreni agricoli.

In relazione agli edifici si calcola come **probabile valore di mercato degli edifici**.

Natura Beni	u.m.	Superficie Catastale	Valore medio unitario	Valore complessivo
Capannone part. 38 sub. 2	mq.	269	€ 195,00 /mq.	€ 52.455,00
Area pertin. Edifici rurali part. 38 sub. 3, 4	mq.	2.425	€ 40,00 /mq.	€ 97.000,00
Totale valore degli edifici				€ 149.455,00

Dal valore medio come sopra calcolato, è da applicare un abbattimento dei valori calcolati come di seguito descritto.

MMstudio

In relazione al capannone, i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, pari a € 44.000 ne dimezzano il valore. Se ad esso si aggiunge la di ricostruire il manto di copertura, non considerato nel valore unitario di valutazione, del valore medio di € 52.455 resta bene poco come valore attivo. A ciò si deve considerare che l'edificio e' in cattive condizioni di conservazione e tutte le altre considerazioni in precedenza descritte.

Alla luce di ciò si stima un valore attivo del "capannone" di cui alla part. 38 sub. 2 con il resede di pertinenza. pari ad € 14.000 .

Per il valore degli edifici rurali, subb. 3 e 4 della part. 38, considerati come potenzialità edificatoria, si ottiene un primo valore base di € 97.000 che tiene conto di molte considerazioni espresse nei capitoli precedenti, tra cui anche la necessità di provvedere alla demolizione degli edifici e lo smaltimento delle materie di risulta.

Ad ogni modo viste anche le dinamiche dei compendi limitrofi, in primis l' ex stabilimento MABO Prefabbricati, la concorrenza, oppure i terreni edificabili a monte dello stabilimento che hanno sicuramente una posizione ed una appetibilità migliore sul mercato immobiliare, oltre che dalla possibile necessità di procedere a regolarizzazioni postume e dalla presenza dell' acqua pubblica "fosso Sorrassa", oltre che' dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza riguardo le compravendite, dal valore sopra calcolato, ad avviso del sottoscritto è da applicare un abbattimento forfettario del 20% ,

Alla luce di ciò si stima un valore attivo "dell' area e dei due fabbricati storici" di cui alla part. 38 subb. 4 e 3 con il resede di pertinenza. pari ad € 77.600 .

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, per semplicità di analisi e visulizzazione, si riportano nell' elenco seguente i **piu' probabili valori medi di mercato per i beni oggetto di perizia:**

- | | |
|---|---------------|
| a) Terreni agricoli Podere Orti, part. 39,45, 332, 556 | € 8.500,00 ; |
| b) Edificio "capannone" Podere Orti, part. 38 sub. 2 | € 14.000,00 ; |
| c) Edifici "ex rurali" Podere Orti, part. 38 subb. 4, 3 | € 77.600,00 ; |

Il tutto per un valore totale delle tre componenti immobiliari pari a € 100.100, 00 , diconsi euro centomila cento /00.



Bibbiena li' 22 maggio 2023.

Ing. MICHELE MARIOTTINI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri Juniores
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. 865
Settore a): civile e ambientale



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

8. CONCLUSIONI

Il valore del compendio immobiliare è fortemente condizionato dalle caratteristiche descritte in precedenza.

Purtroppo sempre a causa delle caratteristiche di cui sopra, non ha neppure una buona commerciabilità, perché è anche fortemente condizionato dal complesso industriale adiacente. Probabilmente, ad avviso dello scrivente, il soggetto che potrebbe essere interessato al complesso industriale adiacente, potrebbe essere interessato anche ad acquisire il podere Orti ed i terreni con esso periziati.

Tanto si doveva ad espletamento dell' incarico ricevuto.

Alla presente perizia si allegano:

- Estratti di mappa e visure catastali (Allegato A1) ;

Bibbiena li' 22 maggio 2023

Ing. MICHELE MARIOTTINI



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Foto 1 -

Vista part. 332, viabilità storica, sull' innesto con la S.R. n° 142 (ex S.S. 71)



- Foto 2 -

Vista part. 332, viabilità storica, si intravedono i pozzetti degli scarichi



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

- Foto 3 -

Vista part. 332, viabilità storica, si intravedono i fabbricati della part. 38 e parte della part. 45



- Foto 4 -

Vista part. 45, parte alta coltivata



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

- Foto 5 -

Vista part. 45, parte bassa verso il t. Archiano, non coltivata



- Foto 6 -

Edificio principale part. 38 sub. 4, prospetto sud (verso t. Archiano e verso il paese)



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

- Foto 7 -

Edificio principale part. 38 sub. 4, prospetto sud ovest , porzione ovest



- Foto 8 -

*Edificio principale part. 38 sub. 4, prospetto sud ovest , porzione est crollata
il terreno di fronte l'edificio e' la part. 39*

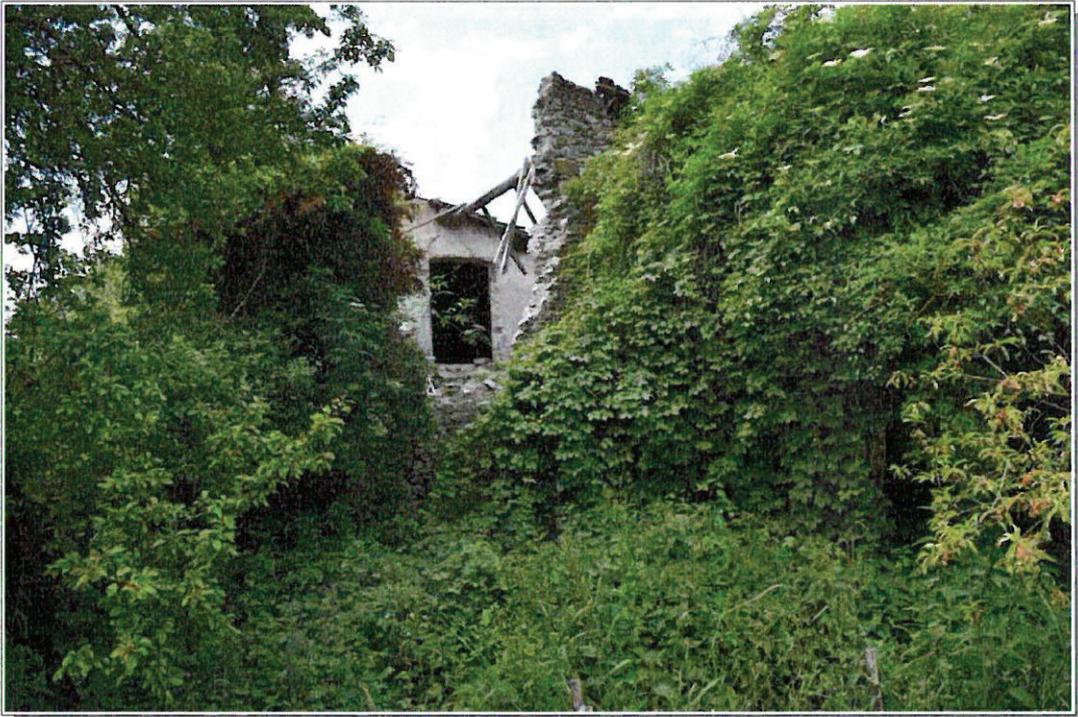


MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

- Foto 9 -

Edificio principale part. 38 sub. 4, prospetto nord , porzione est crollata



- Foto 10 -

Edificio principale part. 38 sub. 4, prospetto nord si intravedono le recinzioni di sicurezza, porzione di edificio crollata



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

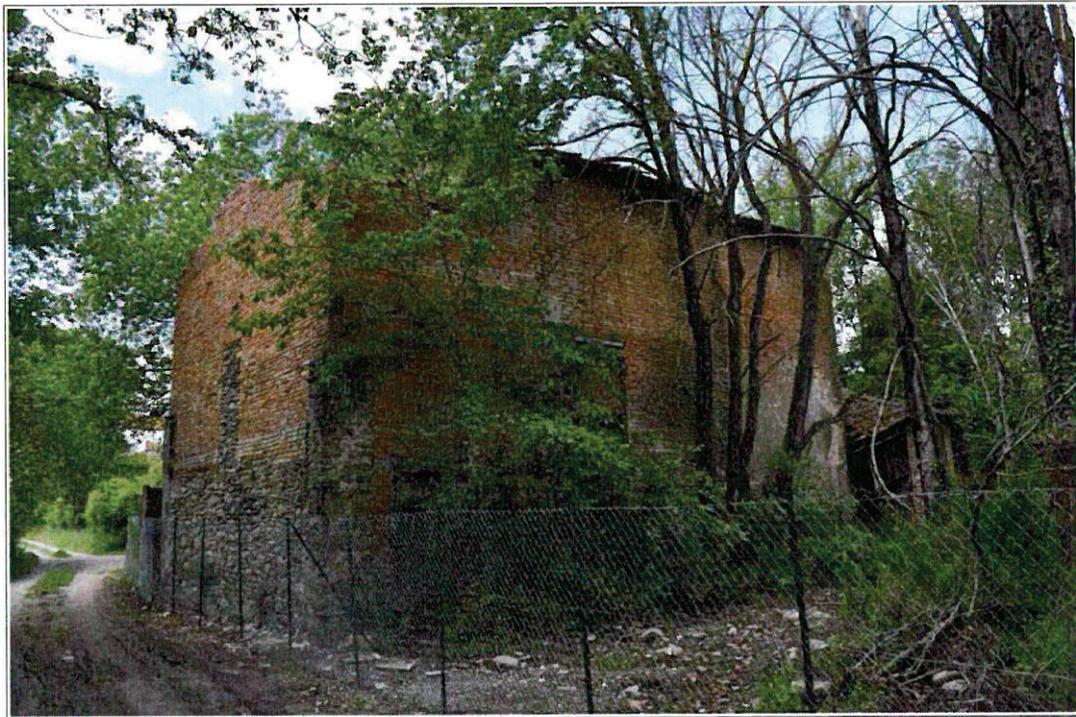
- Foto 13 -

Edificio principale part. 38 sub. 4,prospetto nord rivolto verso lo stabilimento MABO



- Foto 14 -

Edificio principale part. 38 sub. 3, prospetto sud rivolto verso Bibbiena ed sub. 4



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

- Foto 15 -

Edificio principale part. 38 sub. 4,prospetto nord rivolto verso lo stabilimento MABO



- Foto 16 -

Capannone part. 38 sub. 2, visto dalla viabilità d'accesso part. 332



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

- Foto 17 -

Capannone part. 38 sub. 2, visto dalla viabilità d'accesso part. 332
Si intravedono i piazzali dello stabilimento ad un piano superiore alla copertura del capannone



- Foto 18 -

Suololo sfondo la part. 556



MMstudio

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it



Oggetto:

PERIZIA DI STIMA DELL' AREA PODERE "ORTI" DI PROPRIETÀ MABO HOLDING, DELLA STRADA DI ACCESSO E DELLE AREE, EDIFICATE E NON, VICINE.

Incarico del 30.11.2022

Allegato A1 - documentazione catastale

Committente:

MABO HOLDING S.P.A. in a.s.



ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri Juniori
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. 865
Settore a): civile e ambientale.

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it studiotechnico@michelemariottini.it - tel. +39 0575 594961

N=43100



Comune: (AR) BIBBIENA

Foglio: 64

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T329946/2023
21-Apr-2023 18:52:5

E=38200

5 Particelle: 38, 39, 45, 332, 556





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Dati della richiesta	Comune di BIBBIENA (Codice:A851)
Catasto Terreni	Provincia di AREZZO Foglio: 64 Particella: 38

Area di enti urbani e promiscui dal 02/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	64	38		-	ENTE URBANO	31 79		Agrario	Tipo Mappale del 02/04/2009 Pratica n. AR0062863 in atti dal 02/04/2009 (n. 62863.1/2009)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									
di immobile: ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART 1 COMMA 8 DM 701/94									

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A851 - Foglio 64 - Particella 38/

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	64	38		-	FABB RURALE	31 79		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/02/2000 TF 544/2000 (n. 1.2/2000)
Notifica				Partita		8931			
Annotazioni									
di immobile: ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART 1 COMMA 8 DM 701/94									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:280 ; Foglio:64 Particella:281 ; Foglio:64 Particella:282 ; Foglio:64 Particella:283 ; Foglio:64 Particella:284 ; Foglio:64 Particella:285 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	64	38		-	FABB RURALE	31 79			FRAZIONAMENTO del 19/02/2000 in atti dal 19/02/2000 (n. 544.2/2000)
Notifica					Partita	8931			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 64 Particella: 283 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	64	38		-	FABB RURALE	31 80			FRAZIONAMENTO in atti dal 10/01/1986 (n. 3480)
Notifica					Partita	3329			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 64 Particella: 131 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	64	38		-	FABB RURALE	37 30			Impianto meccanografico del 03/07/1971
Notifica					Partita	360			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 02/04/2009

DATI DERIVANTI DA
Atto del 31/05/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 39752 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 7209.1/2002
[Reperto PI di AREZZO in atti dal 13/06/2002]

Situazione degli intestati dal 14/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO PREFABBRICATI S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 31/05/2002

DATI DERIVANTI DA
Atto del 14/09/2001 Pubblico ufficiale FRANCESCO RIZZUTTI Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 10238.1/2001 Reparto PI di AREZZO in atti dal 18/09/2001

Situazione degli intestati dal 15/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVCN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 14/09/2001

DATI DERIVANTI DA
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/12/1998 Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE DEL TR Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 1462 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. 8912.1/2001 Reparto PI di AREZZO in atti dal 29/01/2002

Situazione degli intestati dal 10/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRR42B01D612M*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 15/12/1998
2	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 15/12/1998
3	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVCN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 15/12/1998

DATI DERIVANTI DA
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/09/1997 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 86 n. 3376 registrato in data 09/02/1998 - Voltura n. 1248.1/1998 in atti dal 04/04/1998

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/09/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTINELLI Piera - Ved Bruninata a CITTA' DI CASTELLO (PG) il 19/04/1911	SNTPRN11D59C745P*	(8) Usufrutto 1/3 fino al 10/09/1997
2	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRR42B01D612M*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/09/1997
3	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVCN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/09/1997
4	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/09/1997

DATI DERIVANTI DA
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/09/1967 - UR Sede POPPI (AR) Registrazione Volume 282 n. 30 registrato in data 19/01/1968 - Voltura n. 1674 in atti dal 08/11/1974



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/04/2023 Ora: 18.59.35 Fine

Visura n.: T331652 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Luigi nato a BIBBIENA (AR) il 04/11/1905		(99) Da verificare fino al 22/09/1967
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 03/07/1971			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Dati della richiesta	Comune di BIBBIENA (Codice:A851)
Catasto Terreni	Provincia di AREZZO Foglio: 64 Particella: 39

INTESTATO

1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/06/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	64	39		-	SEMINATIVO 1	09 50		Euro 6,62 Euro 2,70	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2009 Pratica n. AR0104658 in atti dal 09/06/2009 MOD 26 N. 104658/09 FABBRICATO DIRUTO AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA (n. 593.1/2009)
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. AR0065640 del 16/04/2010				Partita				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	64	39		-	SEMINATIVO 1	09 50		Euro 6,62 Euro 2,70 L. 12.825 L. 5.225	Impianto meccanografico del 03/07/1971
Notifica					Partita				360

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Situazione degli intestati dal 31/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 31/05/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 39752 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 7209 1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 13/06/2002			

Situazione degli intestati dal 14/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO PREFABBRICATI S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprietà 1/1 fino al 31/05/2002
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 14/09/2001 Pubblico ufficiale FRANCESCO RIZZUTI Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 36 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10238 1/2001 Reparto PI di AREZZO in atti dal 18/09/2001			

Situazione degli intestati dal 15/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVCN44L15A851B*	(1) Proprietà 1/1 fino al 14/09/2001
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/12/1998 Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTTORE DEL TR Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 1462 - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n. 8912 1/2001 Reparto PI di AREZZO in atti dal 29/01/2002			

Situazione degli intestati dal 10/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRR42B01D612M*	(1) Proprietà 1/3 fino al 15/12/1998
2	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprietà 1/3 fino al 15/12/1998
3	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVCN44L15A851B*	(1) Proprietà 1/3 fino al 15/12/1998
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/09/1997 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 86 n. 3376 registrato in data 09/02/1998 - Voltura n. 1248 1/1998 in atti dal 04/04/1998			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/09/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTINELLI Piera ; Ved Brunnata a CITTA' DI CASTELLO (PG) il 19/04/1911	SNTPRN11D59C745P*	(8) Usufrutto 1/3 fino al 10/09/1997
2	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprietà 1/3 fino al 10/09/1997
3	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVCN44L15A851B*	(1) Proprietà 1/3 fino al 10/09/1997
4	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRR42B01D612M*	(1) Proprietà 1/3 fino al 10/09/1997
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/09/1967 - UR Sede POPPI (AR) Registrazione Volume 282 n. 30 registrato in data 19/01/1968 - Voltura n. 1674 in atti dal 08/11/1974			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Luigi nato a BIBBIENA (AR) il 04/11/1905		(99) Da verificare fino al 22/09/1967





Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Data: 21/04/2023 Ora: 19.26.42 Fine

Visura n.: T336623 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 03/07/1971

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Dati della richiesta	Comune di BIBBIENA (Codice:A851)
Catasto Terreni	Provincia di AREZZO Foglio: 64 Particella: 45

INTESTATO

1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	64	45	-	SEMINATIVO 1	43 70			Domiciliare Euro 30,47 L. 58.995 Agrario Euro 12,41 L. 24.035	Impianto meccanografico del 03/07/1971	
Notifica					Partita	360				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/03/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/03/2014 Pubblico ufficiale ZAZZARO MARCELLO Sede BIBBIENA (AR) Repertorio n. 31988 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3437.1/2014 Reparto PI di AREZZO in atti dal 01/04/2014	

Situazione degli intestati dal 25/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA AGRICOLA DEL GRANDUCATO S.N.C. DI FALSINI ROBERTO & C. Sede in BIBBIENA (AR)	01690500515*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/03/2014
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/09/2001 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 134387 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10562.1/2001 Reparto PI di AREZZO in atti dal 01/10/2001	



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Data: 21/04/2023 Ora: 19.27.36

Fine

Visura n.: T336756

Pag: 2

Situazione degli intestati dal 15/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVVCN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/09/2001
DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/12/1998 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 1462 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 8912.1/1998 - Pratica n. 196639 in atti dal 03/10/2002			

Situazione degli intestati dal 10/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRR42B01D612M*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 25/09/2001
2	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 25/09/2001
3	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVVCN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 25/09/2001
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/09/1997 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 86 n. 3376 registrato in data 09/02/1998 - Voltura n. 1248.1/1998 in atti dal 04/04/1998			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/09/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVVCN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/09/1997
2	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRR42B01D612M*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/09/1997
3	SANTINELLI Piera - Ved Bruminata a CITTA' DI CASTELLO (PG) il 19/04/1911	SNTPRN11D59C745P*	(8) Usufrutto 1/3 fino al 10/09/1997
4	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/09/1997
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/09/1967 - UR Sede POPPI (AR) Registrazione Volume 282 n. 30 registrato in data 19/01/1968 - Voltura n. 1674 in atti dal 08/11/1974			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Luigi nato a BIBBIENA (AR) il 04/11/1905		(99) Da verificare fino al 22/09/1967
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/07/1971			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Dati della richiesta	Comune di BIBBIENA (Codice:A851)
	Provincia di AREZZO
Catasto Terreni	Foglio: 64 Particella: 332

INTESTATO

1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 11/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	64	332		-	SEMIN ARBOR	25 80		Euro 13,32	Euro 5,33	FRAZIONAMENTO del 11/04/2002 Pratica n. 50054 in atti dal 11/04/2002 (n. 50054. 1/2002)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:37 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:331 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO HOLDING S.P.A.Sede in BIBBIENA (AR)		00102680519*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 31/05/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 39752 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 7209 1/2002				
Reperto PI di AREZZO in atti dal 13/06/2002				



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Situazione degli intestati dal 11/04/2002

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MABO PREFABBRICATI S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	FRAZIONAMENTO del 11/04/2002 Pratica n. 50054 in atti dal 11/04/2002 (n. 50054.1/2002)		00102680519*		(1) Proprietà 1/1 fino al 31/05/2002	
DATI DERIVANTI DA							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito			
1	64	37	-	SEMIN ARBOR 2	1 76 90		<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Euro 91,36 L. 176.900</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>Euro 36,54 L. 70.760</td> </tr> </table>	Dominicale	Euro 91,36 L. 176.900	Agrario	Euro 36,54 L. 70.760
Dominicale	Euro 91,36 L. 176.900										
Agrario	Euro 36,54 L. 70.760										
FRAZIONAMENTO in atti dal 12/02/1987 (n. 34.1/1980)											
Notifica				Partita		3329					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:130 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/1972

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito			
1	64	37	-	SEMIN ARBOR 2	3 54 10		<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>L. 354.100</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>L. 141.640</td> </tr> </table>	Dominicale	L. 354.100	Agrario	L. 141.640
Dominicale	L. 354.100										
Agrario	L. 141.640										
FRAZIONAMENTO del 22/04/1972 in atti dal 15/01/1981 (n. 41077)											
Notifica				Partita		3329					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:101 ; Foglio:64 Particella:102 ;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/09/1968 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito			
1	64	37	-	SEMIN ARBOR 2	5 22 70		<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>L. 522.700</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>L. 209.080</td> </tr> </table>	Dominicale	L. 522.700	Agrario	L. 209.080
Dominicale	L. 522.700										
Agrario	L. 209.080										
FRAZIONAMENTO del 15/09/1968 in atti dal 08/11/1974 (n. 11774)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Notifica		Partita	3329	
----------	--	---------	------	--

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 64 Particella 95 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	64	37		-	SEMIN ARBOR	5 74 70		L. 574.700	L. 229.880	Impianto meccanografico del 03/07/1971
Notifica						Partita	360			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO PREFABBRICATI S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/04/2002
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 14/09/2001 Pubblico ufficiale FRANCESCO RIZZUTI Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 36 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10238.1/2001 Reparto PI di AREZZO in atti dal 18/09/2001			

Situazione degli intestati dal 15/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 14/09/2001
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/12/1998 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 1462 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 8912.1/1998 - Pratica n. 196639 in atti dal 03/10/2002			

Situazione degli intestati dal 10/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRR142B01D612M*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/09/2001
2	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/09/2001
3	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/09/2001



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/09/1997 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 86 n. 3376 registrato in data 09/02/1998 - Voltura n. 1248. I/1998 in atti dal 04/04/1998

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/09/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprietà 1/3 fino al 10/09/1997
2	SANTINELLI Piera ; Ved Bruminata a CITTA' DI CASTELLO (PG) il 19/04/1911	SNTPRN11D59C745P*	(8) Usufrutto 1/3 fino al 10/09/1997
3	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRR142B01D612M*	(1) Proprietà 1/3 fino al 10/09/1997
4	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVCN44L15A851B*	(1) Proprietà 1/3 fino al 10/09/1997
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/09/1967 - UR Sede POPPI (AR) Registrazione Volume 282 n. 30 registrato in data 19/01/1968 - Voltura n. 1674 in atti dal 08/11/1974		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Luigi nato a BIBBIENA (AR) il 04/11/1905		(99) Da verificare fino al 22/09/1967
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/07/1971		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Dati della richiesta	Comune di BIBBIENA (Codice:A851)
Catasto Terreni	Provincia di AREZZO Foglio: 64 Particella: 556

INTESTATO

1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 02/08/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	64	556	-	SEMIN ARBOR 2	21 85	Euro 11,28	Euro 4,51	
								FRAZIONAMENTO del 02/08/2021 Pratica n. AR0036174 in atti dal 02/08/2021 presentato il 02/08/2021 (n. 36174.1/2021)
Notifica				Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:280 ; Foglio:64 Particella:447 ; Foglio:64 Particella:532 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:533 ; Foglio:64 Particella:554 ; Foglio:64 Particella:555 ; Foglio:64 Particella:557 ; Foglio:64 Particella:558 ; Foglio:64 Particella:559 ; Foglio:64 Particella:560 ; Foglio:64 Particella:561 ; Foglio:64 Particella:562 ;
Foglio:64 Particella:563 ; Foglio:64 Particella:564 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/08/2021

N	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	CODICE FISCALE 00102680519*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
Atto del 31/05/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 39752 -		Trascrizione n. 7209.1/2002	
Reparto PI di AREZZO in atti dal 13/06/2002			



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	64	280		-	SEMIN ARBOR 2	70 00		Euro 36,15 L. 70.000	Euro 14,46 L. 28.000	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/02/2000 TF 544/2000 (n. 1.2/2000)
Notifica				Partita		8931				
Annotazioni										
di immobile: ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART 1 COMMA 8 DM 701/94										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:38 ; Foglio:64 Particella:281 ; Foglio:64 Particella:282 ; Foglio:64 Particella:283 ; Foglio:64 Particella:284 ; Foglio:64 Particella:285 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	64	280		-	SEMIN ARBOR 2	70 00		Euro 70.000 L. 70.000	Euro 28.000 L. 28.000	FRAZIONAMENTO del 19/02/2000 in atti dal 19/02/2000 (n. 544.1/2000)
Notifica				Partita		8931				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:25 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:64 Particella:281 ; Foglio:64 Particella:282 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Situazione degli intestati dal 31/05/2002

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 02/08/2021

DATI DERIVANTI DA
Atto del 31/05/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 39752 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. Trascrizione n. 7209. 1/2002
Reperto PI di AREZZO in atti dal 13/06/2002

Situazione degli intestati dal 14/09/2001

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO PREFABBRICATI S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 31/05/2002

DATI DERIVANTI DA
Atto del 14/09/2001 Pubblico ufficiale FRANCESCO RIZZUTTI Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 36 - COMPRAVENDITA. Trascrizione n. 10238. 1/2001. Reparto PI di AREZZO in atti dal 18/09/2001

Situazione degli intestati dal 19/02/2000

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 15/12/1998
2	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRT42B01D612M*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 15/12/1998
3	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFC39M30A851W*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 15/12/1998

DATI DERIVANTI DA
FRAZIONAMENTO del 19/02/2000 in atti dal 19/02/2000 (n. 544. 1/2000)

Situazione degli intestati dal 15/12/1998

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVN44L15A851B*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 14/09/2001

DATI DERIVANTI DA
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/12/1998 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 1462 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 8912. 1/1998 - Pratica n. 196639 in atti dal 03/10/2002

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	
1	64	25	-	-	SEMIN ARBOR 2	1 28 90		L. 128.900	L. 51.560		
										FRAZIONAMENTO in atti dal 10/01/1986 (n. 3480)	
Notifica										3329	Partita

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 64 Particella: 128 ;



Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito	Agrario
1	64	25		-	SEMIN ARBOR	2	L. 195.600	L. 78.240		Impianto meccanografico del 03/07/1971
Notifica				Partita		360				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprietà 1/3 fino al 19/02/2000
2	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRRT42B01D612M*	(1) Proprietà 1/3 fino al 19/02/2000
3	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVVCN44L15A851B*	(1) Proprietà 1/3 fino al 19/02/2000
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/09/1997 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 86 n. 3376 registrato in data 09/02/1998 - Voltura n. 1248. 1/1998 in atti dal 04/04/1998			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/09/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Vincenzo nato a BIBBIENA (AR) il 15/07/1944	BRNVVCN44L15A851B*	(1) Proprietà 1/3 fino al 10/09/1997
2	BRUNI Roberto nato a FIRENZE (FI) il 01/02/1942	BRNRRT42B01D612M*	(1) Proprietà 1/3 fino al 10/09/1997
3	BRUNI Francesco nato a BIBBIENA (AR) il 30/08/1939	BRNFNC39M30A851W*	(1) Proprietà 1/3 fino al 10/09/1997
4	SANTINELLI Piera ; Ved Bruminata a CITTA' DI CASTELLO (PG) il 19/04/1911	SNTPRN11D59C745P*	(8) Usufrutto 1/3 fino al 10/09/1997
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/09/1967 - UR Sede POPPI (AR) Registrazione Volume 282 n. 30 registrato in data 19/01/1968 - Voltura n. 1674 in atti dal 08/11/1974			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRUNI Luigi nato a BIBBIENA (AR) il 04/11/1905		(99) Da verificare fino al 22/09/1967
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 03/07/1971			

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune BIBBIENA	Sezione	Foglio 64	Particella 38	Tipo mappale 62863	del: 30/03/2009
--------------------	---------	--------------	------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' ferrantina		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (RESEDE) AI SUB. 2-3-4
2	localita' ferrantina	SNC	T			MAGAZZINO
3	localita' ferrantina	SNC	T-1			UNITA' COLLABENTI
4	localita' ferrantina	63	T-1 - 2			UNITA' COLLABENTI



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di Arezzo

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Fantoni Andrea

Iscritto all'albo: Geometri

N. 1034

Comune di Bibbiena

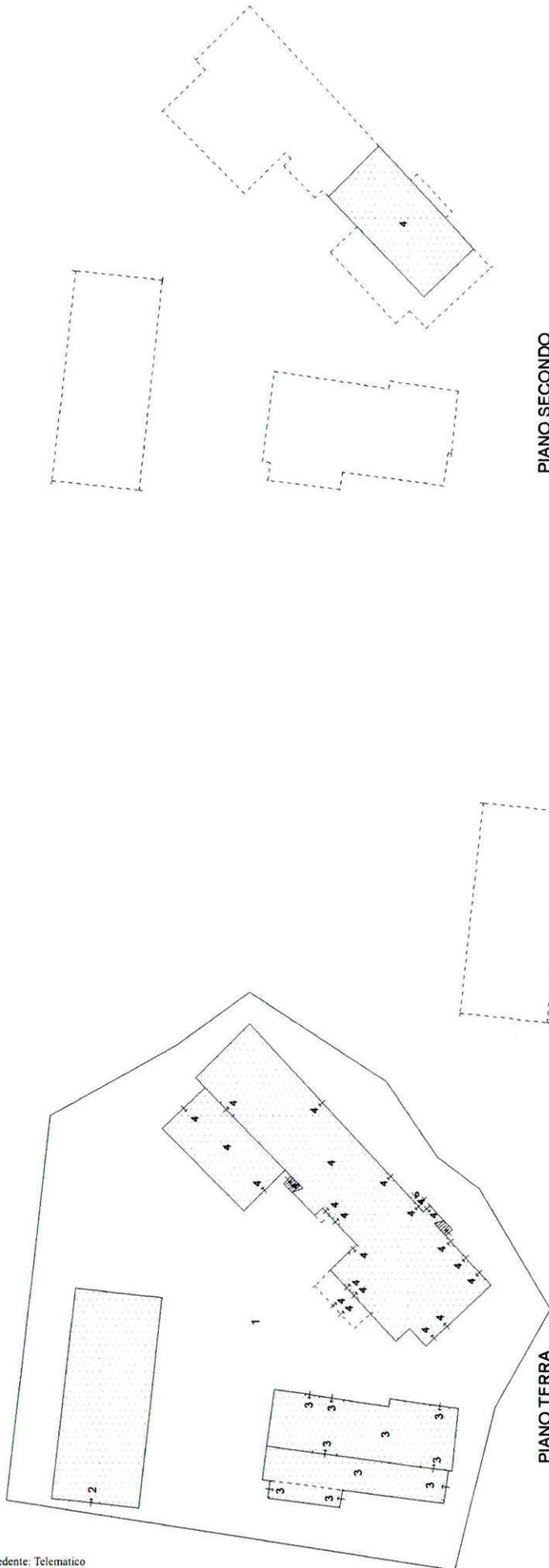
Sezione: Foglio: 64

Particella: 38

Protocollo n. AR0071075 del 09/04/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

Tipo Mappale n. 62863 del 30/03/2009 Scala 1 : 500

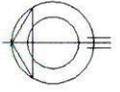


PIANO SECONDO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



NORD



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2023

Dati della richiesta	Comune di BIBBIENA (Codice:A851) Provincia di AREZZO Foglio: 64 Particella: 38 Sub.: 1
Catasto Fabbricati	

Bene comune non censibile dal 27/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		64	38	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 Pratica n. AR0078092 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 55341.1/2016)
Indirizzo LOCALITA' FERRANTINA n. SNC Piano T												
Notifica												
A												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A851 - Foglio 64 - Particella 38

Bene comune non censibile dal 09/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		64	38	1								COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1323.1/2009)
Indirizzo LOCALITA' FERRANTINA n. SNC Piano T												
Notifica												
A												
Mod.58												

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Dati della richiesta	Comune di BIBBIENA (Codice:A851) Provincia di AREZZO
Catasto Fabbricati	Foglio: 64 Particella: 38 Sub.: 2

INTESTATO

1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 27/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita
1		64	38	2			C/2	4	258 m ²	Totale: 271 m ²	Euro 586,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 Pratica n. AR0078089 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 55338.1/2016)
Indirizzo LOCALITA' FERRANTINA n. SNC Piano T												
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni -classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A851 - Foglio 64 - Particella 38

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita
1		64	38	2			C/2	4	258 m ²	Totale: 271 m ²	Euro 586,28	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo LOCALITA' FERRANTINA n. SNC Piano T												
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni -classamento e rendita validati												



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/2010

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	38	2			C/2	4	258 m ²		Euro 586,28	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2010 Pratica n. AR0040288 in atti dal 04/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3841.1/2010)
Indirizzo		LOCALITA' FERRANTINA n. SNC Piano T										
Notifica		Mod.58										
Annotazioni		Partita										
		-classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2009

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	38	2			C/2	4	258 m ²		Euro 586,28	COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1323.1/2009)
Indirizzo		LOCALITA' FERRANTINA n. SNC Piano T										
Notifica		Mod.58										
Annotazioni		Partita										
		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/04/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO HOLDING S.P.A.Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1323.1/2009)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Dati della richiesta	Comune di BIBBIENA (Codice:A851)
	Provincia di AREZZO
Catasto Fabbricati	Foglio: 64 Particella: 38 Sub.: 3

INTESTATO

1	MABO HOLDING S.P.A. - Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprietat' 1/1
---	---	--------------	---------------------

Unità immobiliare dal 27/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		64	38	3			F/2					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 Pratica n. AR0078090 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 55339.1/2016)
Indirizzo LOCALITA' FERRANTINA n. SNC Piano T-1												
Notifica Mod.58												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A851 - Foglio 64 - Particella 38

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		64	38	3			F/2					COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1323.1/2009)
Indirizzo LOCALITA' FERRANTINA n. SNC Piano T-1												
Notifica Mod.58												



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Data: 21/04/2023 Ora: 19.19.32

Fine

Visura n.: T335424 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/04/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1323. I/2009)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Dati della richiesta	Comune di BIBBIENA (Codice:A851)
Catasto Fabbricati	Provincia di AREZZO Foglio: 64 Particella: 38 Sub.: 4

INTESTATO

1	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR)	00102680519*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 27/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		64	38	4			F/2					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 Pratica n. AR0078091 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 55340.1/2016)
Indirizzo		LOCALITA' FERRANTINA n. 63-SNC Piano T-I - 2										
Notifica		Partita		Mod.58								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A851 - Foglio 64 - Particella 38

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		64	38	4			F/2					COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1323.1/2009)
Indirizzo		LOCALITA' FERRANTINA n. 63-SNC Piano T-I - 2										
Notifica		Partita		Mod.58								





Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2023

Data: 21/04/2023 Ora: 19.20.36

Fine

Visura n.: T335618

Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/04/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	MABO HOLDING S.P.A. Sede in BIBBIENA (AR) COSTITUZIONE del 09/04/2009 Pratica n. AR0071075 in atti dal 09/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1323.1/2009)	00102680519*	(1) Proprietà 1/1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI AREZZO

N. 4515/2023 R.G.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2023 addì 25 del mese di MAGGIO, avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso Sig. MICHELE MARIOTTINI, nat a CASTEL SAN NICCOLO il 21.12.1966 e residente in BIBBIENA identificat a mezzo CARTA IDENTITA' N. AU 7189 665, rilasciata da SINDACO BIBBIENA (AR) di BIBBIENA il 09.08.2013 che mi esibisce l'acclusa perizia composta da numero 52 pag. e n. 1 allegati e mi chiede di volerla asseverare con giuramento.

Io Funzionario, effettuati gli ammonimenti di legge, ho deferito e predett il giuramento di rito, che presta in piedi a capo scoperto e ripetendo la formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente provveduto alle operazioni a me affidate”.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Antonio BUO

