

Indice generale

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE.....	11
3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE.....	22
4. CURRICULUM URBANISTICO.....	25
5. DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	28
5.1 "LOTTO 1".....	28
5.2 "SUB AREE 2.1 E 2.2, PORZIONE DI AREA2 AFFERENTE A MABO HOLDING S.P.A. IN A.S.".....	41
5.3 "LOTTO 6".....	44
6. CRITERI DI STIMA.....	46
7. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILIARI.....	55
8. CONCLUSIONI.....	58
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	59



OGGETTO: *Revisione ed aggiornamento della perizia di stima sommaria del "LOTTO1" e della "porzione di AREA2 afferente a MABO HOLDING S.p.a. in A.S.", con aggiunta del "LOTTO 6", così come definiti dal P.I.F. 2021 di cui all' art. 139 della L.R.T. N°65/2014, del complesso industriale "Mabo Prefabbricati in A.S." posto in loc. Ferrantina - Bibbiena (AR).*

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 di stima del LOTTO1 e LOTTO2 (quest' ultima oggi nel PIF 2021 denominata AREA2), così come configurati nel Piano Industriale di Frazionamento (PIF) del complesso MABO Ferrantina, presentato ai sensi dell'art. 139 LRT n° 65/2014 dallo stesso commissario prof. avv. Lucio Francario, ed approvato con delibera della Giunta Comunale n°28 del 19.02.2016.

La stima dell'ottobre 2015, riguardava una porzione dell'edificio industriale e del resede circostante, che costituiscono lo stabilimento principale della ditta "MABO PREFABBRICATI s.p.a. in A.S." posto in loc. Ferrantina, nel Comune di Bibbiena (AR), azienda anch'essa in amministrazione straordinaria con il commissario governativo prof. avv. Lucio Francario .

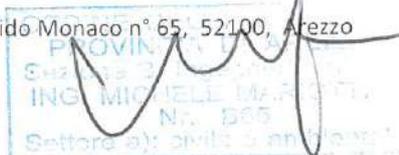
Oggi, a 6 anni circa di distanza, in considerazione degli eventi che nel tempo si sono succeduti, la Procedura in A.S., facendo seguito all' incarico originario e sulla base di alcune modeste modifiche (che non hanno interessato le unità immobiliari in proprietà a REV spa) che ha ritenuto necessario introdurre PIF 2016 sopracitato, mi ha incaricato di aggiornare la mia perizia dell'ottobre 2015 inserendo in essa anche il Lotto 6 del PIF 2021, di seguito descritto ed alcune attrezzature interne al complesso.

In questi sei anni circa, molte delle opere civili ed impiantistiche previste dal PIF e contemplate in perizia, che concorrevano nella stima del compendio immobiliare, non sono state tuttavia realizzate; lo stesso dicasi anche per le opere di carattere manutentivo.

Alla luce di ciò, il complesso industriale oggi necessita ancor più delle opere che erano

MMstudio

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

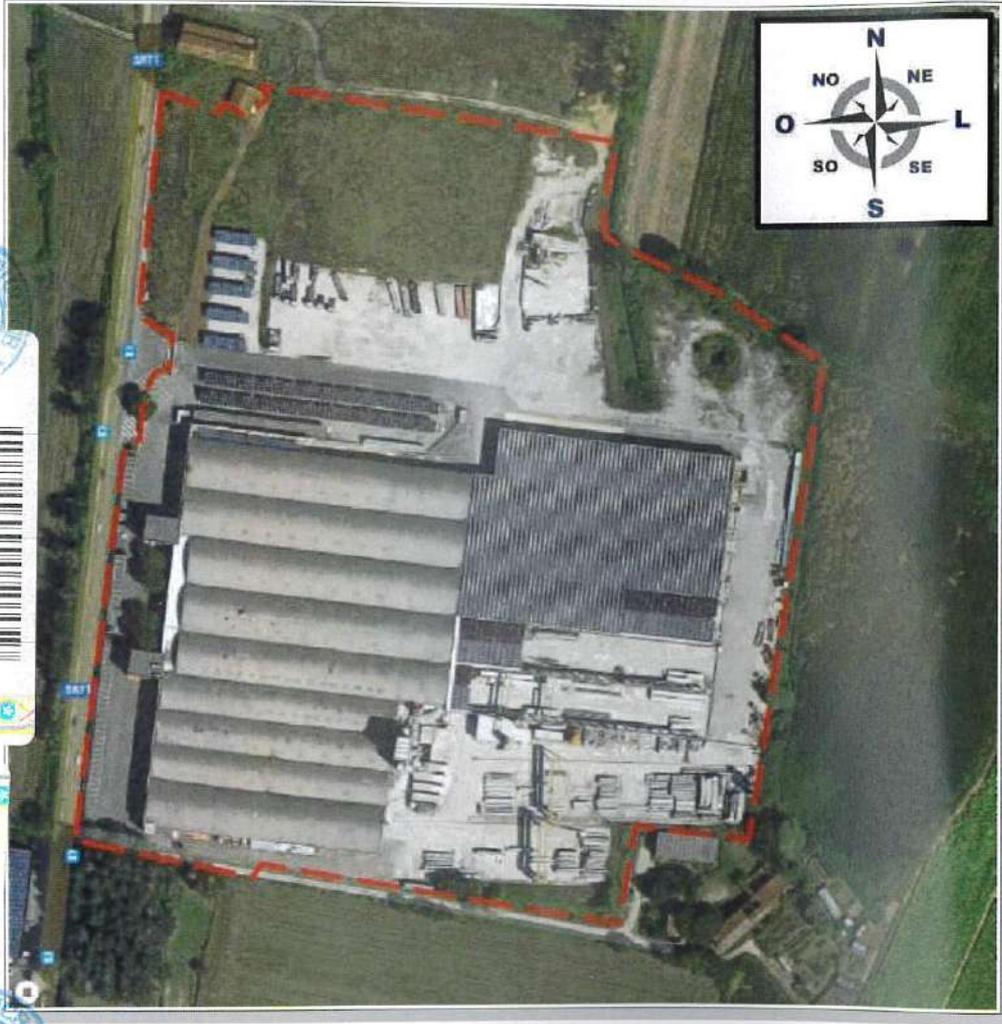


state previste dalla Procedura e da me stimate, e ciò anche per effetto delle mutate condizioni del mercato immobiliare locale.

Di seguito si riporta in fig. 1 un'ortofoto dell'intero complesso con la sua perimetrazione in rosso.

- Fig. 1 -

Ortofoto dell'intero complesso industriale e dell' area pertinenziale, perimetrato in rosso.



intero complesso immobiliare è di proprietà di due diverse persone giuridiche:

- "MABO Holding Spa in A.S." come in precedenza indicato committente della presente perizia;
- "REV - GESTIONE CREDITI S.p.a." con sede in Roma, di fatto ex "Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio -BPEL".

Di seguito in fig. 2 si riporta, indicativamente la suddivisione nelle 2 diverse intestazioni catastali.

MMstudio

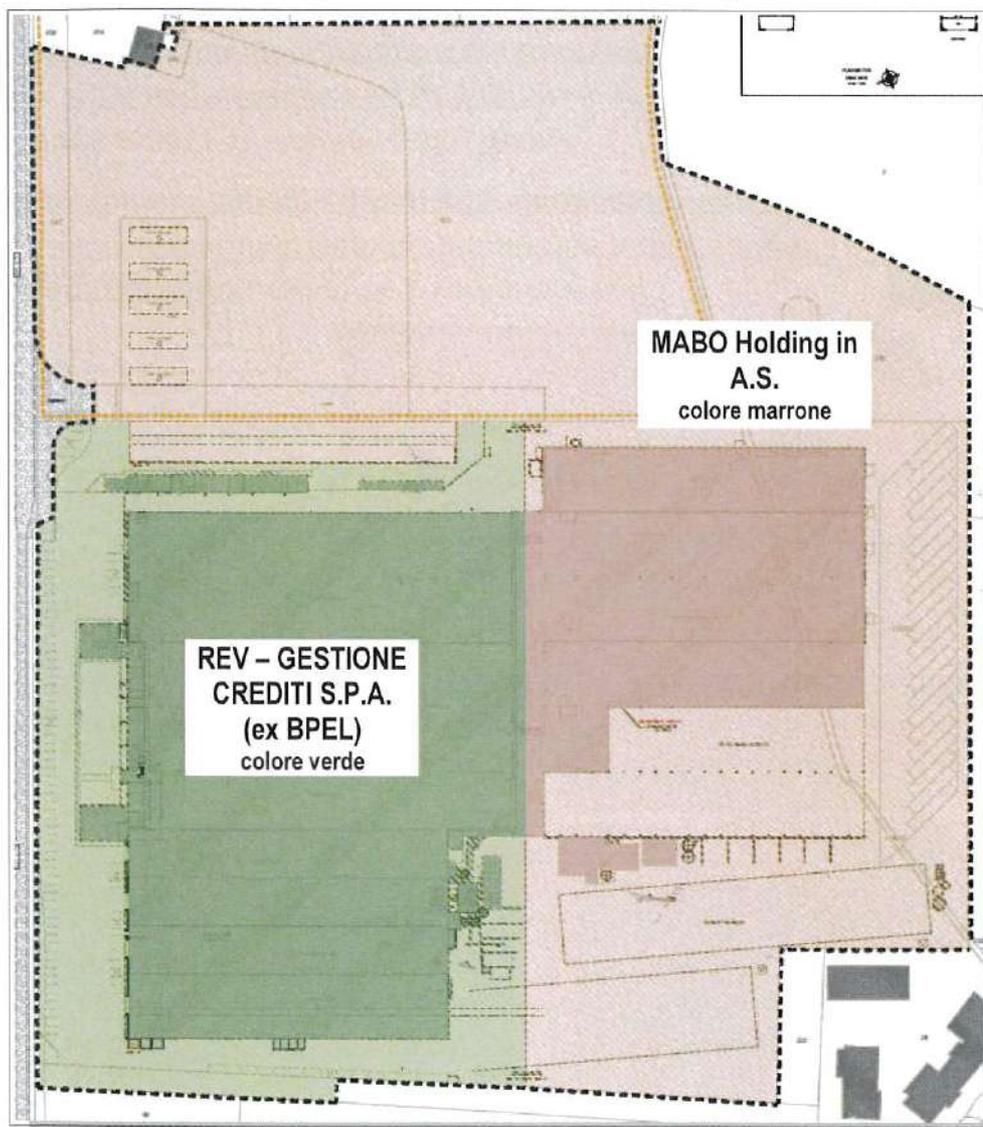
Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it



ripor
varia
Com
segu
S.p.a

- Fig. 2 -

L'intero complesso con la distinzione dei 2 differenti intestatari



Definito il contesto e le proprietà dell'intero compendio immobiliare, di seguito si riportano le modifiche che l'Amministrazione Straordinaria ha disposto di introdurre adesso in variante, rispetto al P.I.F. approvato nel 2016 con delibera n°28 del 19.02.2016 della Giunta Comunale di Bibbiena.

Tali modifiche sono contenute in un'ipotesi di variante al PIF approvata nel 2016, che di seguito sarà definita PIF 2021.

Questa ipotesi di variante del PIF 2016 non interessa i beni di "REV - GESTIONE CREDITI S.p.a.", ma riguarda esclusivamente i beni in gestione alla Procedura Commissariale.

MMstudio

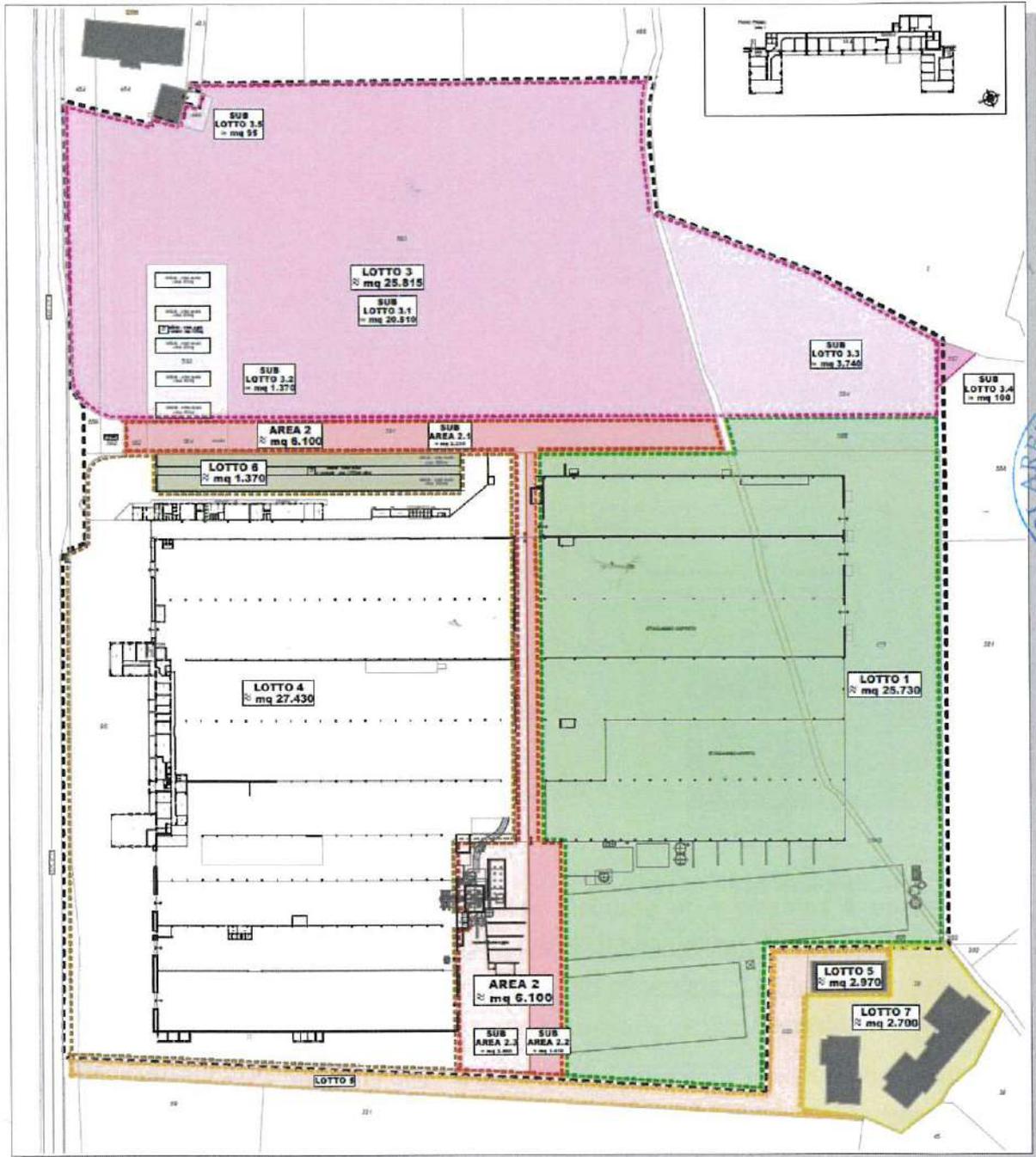
Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it



In figura 3 è riportato un estratto della Tav. 4 dell'ipotesi di variante PIF 2021, che costituisce la base e l'identificazione dei nuovi lotti che saranno oggetto dell'aggiornamento di stima.

- Fig. 3 -

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



La presente perizia di aggiornamento dei valori indicati nella perizia dell'ottobre 2015, da

MMstudio

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

PROVA
Michele Mariottini
5/11/2015

1, che
nto di

qui in avanti sarà citata come la "perizia 2021".

La perizia 2021 fa riferimento alla diversa perimetrazione e denominazione dei lotti, che riguarda esclusivamente i beni in gestione alla procedura Commissariale (non interessa i beni di REV spa), nell'ipotesi progettuale del PIF 2021, come da indicazioni ricevute in data 22.02.2021 e in ultimo 06.09.2021 dal prof. avv. Lucio Francario.

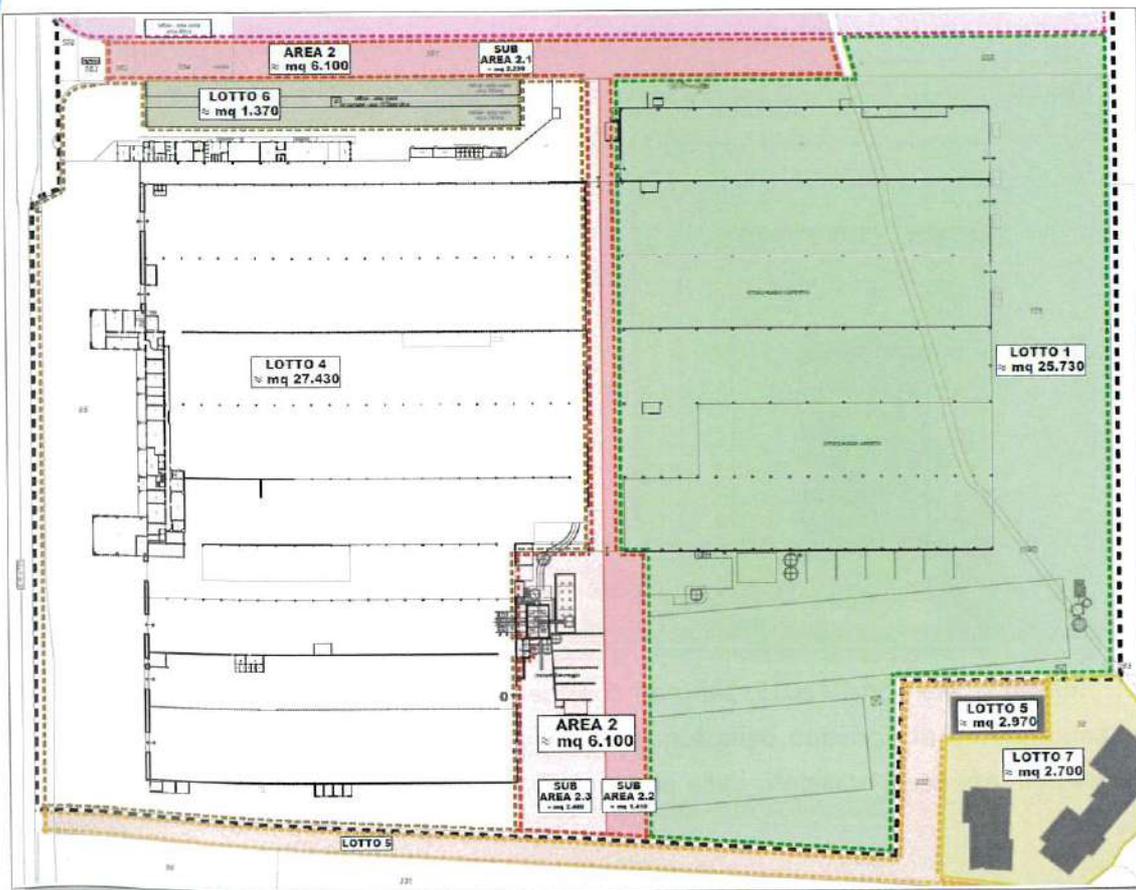
L'aggiornamento definitivo del PIF 2021, con la relativa procedura di approvazione presso l'Amministrazione comunale, terrà conto anche della presente perizia. I frazionamenti catastali sono già stati registrati all' Ufficio del Territorio di Arezzo.

Con riferimento alla successiva fig. 4 i **beni oggetto di stima** di questa perizia sono:

- "LOTTO1" per intero afferente a Mabo Holding in A.S. di colore verde chiaro;
- "porzione di AREA 2 (ex Lotto2 del PIF2016), nello specifico le Sub-Aree 2.1, 2.2, afferenti a Mabo Holding" di colore rosso (sono escluse le porzioni immobiliari di "REV - GESTIONE CREDITI S.p.a." di colore rosa più chiaro - Sub-Area 2.3);
- "LOTTO6" per intero afferente a Mabo Holding in A.S. di colore verde spento;

- Fig. 4 -

Nuova configurazione e perimetrazione dei lotti perizia 2021, su ortofoto



MMstudio

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

15, da
ezzo

Facendo riferimento alle precedenti fig. 3 e 4, si precisa che, per una più chiara lettura della parte grafica si rinvia al prossimo PIF 2021.

Il Lotto 4 è il lotto interamente intestato a "REV - GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA" (vedasi anche fig.2). Questo, insieme alla porzione di Sub-Area 2.3 del PIF 2021 di colore rosa riportata in fig. 4, costituisce l'intera porzione di compendio di proprietà di "REV - GESTIONE CREDITI S.P.A." così come rappresentate nel PIF 2021.

L' "AREA 2" identifica nel PIF 2021 la viabilità del complesso produttivo ed è suddivisa in tre differenti Sub-Aree:

- Le Sub-Aree 2.1 e 2.2 di esclusiva proprietà di MABO HOLDING in A.S., sono su sfondo rosso chiaro e sono oggetto di stima;
- La Sub Area 2.3 , di proprietà di REV s.p.a. non è oggetto di stima, ancorché gravata delle servitù e degli accordi descritti in perizia;

La Sub-Area 2.1 (vedi fig. 4) è di **utilizzo comune dei lotti 1, 3, 4 e 6 in quanto fondo servente di questi**. Inoltre è anche **fondo servente rispetto agli impianti FTV che insistono sopra la superficie di copertura del LOTTO 1 e LOTTO 6**, costituendo servitù idonea per il passaggio di uomini e mezzi anche per gli stessi impianti FTV.

La Sub-Area 2.2 (vedi fig. 4) invece è di **utilizzo comune esclusivamente per le unità produttive che su di essa e sulla Sub-Area 2.3, si affacciano ed hanno accesso per passaggio per uomini e mezzi**. Anche la Sub-Area 2.3 lo è, reciprocamente, per la Sub-Area 2.2, in quanto appare tutt'oggi valido l'accordo intervenuto tra MABO Holding in A.S. e Nuova Banca Etruria, oggi REV s.p.a., per consentire il passaggio di uomini e mezzi in transito.

Appare opportuno evidenziare che buona parte degli investimenti che concorrono a determinare il valore di perizia sono da effettuare proprio sulla viabilità d'accesso comune.

Seguendo le indicazioni ricevute con l'incarico, si precisa che gli immobili saranno stimati sommariamente partendo dal loro stato attuale, considerando le opere previste già dal P.I.F. - Piano Industriale di Frazionamento approvato ai sensi dell'art. 139 della L.R.T. n° 65/2014, aggiornate allo stato attuale odierno.

Rispetto alla perizia 2015, sono da considerare inoltre gli ulteriori interventi di carattere manutentivo e di ripristino della funzionalità ad oggi necessari, in modo da avere un valore finale, ad interventi realizzati, della porzione di compendio immobiliare denominato appunto



"Lotto1 e Area 2 per la quota afferente a Mabo Holding in A.S. e Lotto 6".

In perizia per "Lotti n" o "Aree n" si intendono sempre i lotti urbanistici identificati nella Fig. 3 - proposta anno 2021 di variante al P.I.F. redatto nell' anno 2015 ed approvato nel 2016. Per maggiore chiarezza si allega alla presente anche l'estratto della tavola grafica denominata "Tav. 4 Stato di Variante - Planimetria Generale PIF 2021".

Di seguito in figura 5 le porzioni immobiliari oggetto di stima.

- Fig. 5-

Estratto ortofoto PIT 2013 in b/n , Comune di Bibbiena

- Il Lotto1 è identificato dal perimetro e campitura verde
- L'Area2 porzione afferente a MABO Holding, Sub-Aree 2.1 e 2.2 in colore rosso chiaro con perimetro tratteggiato rosso
- Il Lotto 6 in colore verde oliva



Il Nord nelle figure è sempre rivolto verso l'alto, vedi Fig. 1.

Si evidenzia che nelle figure i perimetri ed i limiti dei lotti sono stati indicati graficamente

MMstudio

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



con la relativa approssimazione; nella realtà le dividenti tra i lotti sono definite dai confini catastali o delle dividendi di PIF.

2.

Ferra

Tosco

L

nome

piano

circa

563,

C

(circa

Il

riscor

ediliz

C

dalle

563,

alla r

D

C

previ

valen

42/20

marz

I

comu

I

carto

F

L.R.T.

Inter

MMstudio

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

www.michelemariottini.it

PROV. AREZZO
S. GIOVANNI
ING. ILL. N. 107
Settembre 2011



2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE

Lo stabilimento industriale si estende su una superficie di terreno, ubicata nella loc. Ferrantina, a nord del centro abitato di Bibbiena Stazione lungo la Strada Regionale "S.R. N° 71 Tosco Romagnola" nel Comune di Bibbiena (AR).

Lo stabilimento "Mabo Prefabbricati" (denominato dalla precedente proprietà anche con il nome di Mabo1) e le aree di pertinenza diretta, nella loro attuale consistenza, a seguito del piano industriale di frazionamento approvato, hanno una estensione territoriale di ha 7 are 37 circa (m² 73.700 circa) ed è costituito dalle partt. 95, 128, 190, 558, 559, 553, 560, 561, 562, 563, 564, 554, 555 e 557.

Gli edifici del' intero complesso industriale coprono una superficie di circa ha 3 are 340 (circa m² 33.400).

Il complesso è stato realizzato in più fasi e ciò si evince dal curriculum urbanistico riscontrato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bibbiena. La prima licenza edilizia risale al 1968.

Gli immobili del complesso industriale sono catastalmente identificati al C.T. nel Fg. 64 dalle particelle 95, 128, 190 (tratto di fosso Sorrassa tombato), 558, 559, 553, 560, 561, 562, 563, 564, 554, 555 e 557, così come si evince dall' estratto di mappa riportato in Fig. 3 (si allega alla relazione tra le visure catastali, anche l'estratto di mappa aggiornato).

Di seguito si riporta l'estratto della cartografia di PIT-PPR.

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. è stata approvata dal Consiglio Regionale il 27 marzo 2015.

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

In esso sono riportati e disciplinati i vincoli statali sovraordinati. Seguono due estratti della cartografica del PIT-PPR, Fig. 6 e Fig. 7 che riporta anche la vincolistica sovraordinata.

Rispetto al 2015, oggi l'UNIONE DEI COMUNI MONTANI DEL CASENTINO ai sensi della L.R.T. n°65/2014 ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale con delibera della Giunta n°89 del 14.09.2018.

MMstudio

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



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Mariottini", written over a light blue rectangular stamp.

Il Piano Operativo che ai sensi della L.R.T. n° 65/2014, completa la strumentazione di pianificazione comunale. A quel che consta non è stato ancora avviato il procedimento dato che al momento ancora gli atti non sono stati trasmessi alla Regione Toscana.

Fig. 6 -
Estratto ortofoto anno 2019, Cartoteca Regione Toscana e di mappa catastale del Fg. 64



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDCI/00

agenzia entrate

01008045 000044AB W1ZE0001
00058237 14/10/2021 11:08:36
4578-00088 491382E1811228C9
IDENTIFICATIVO : 01191944225806

0 1-19 194422 580 6



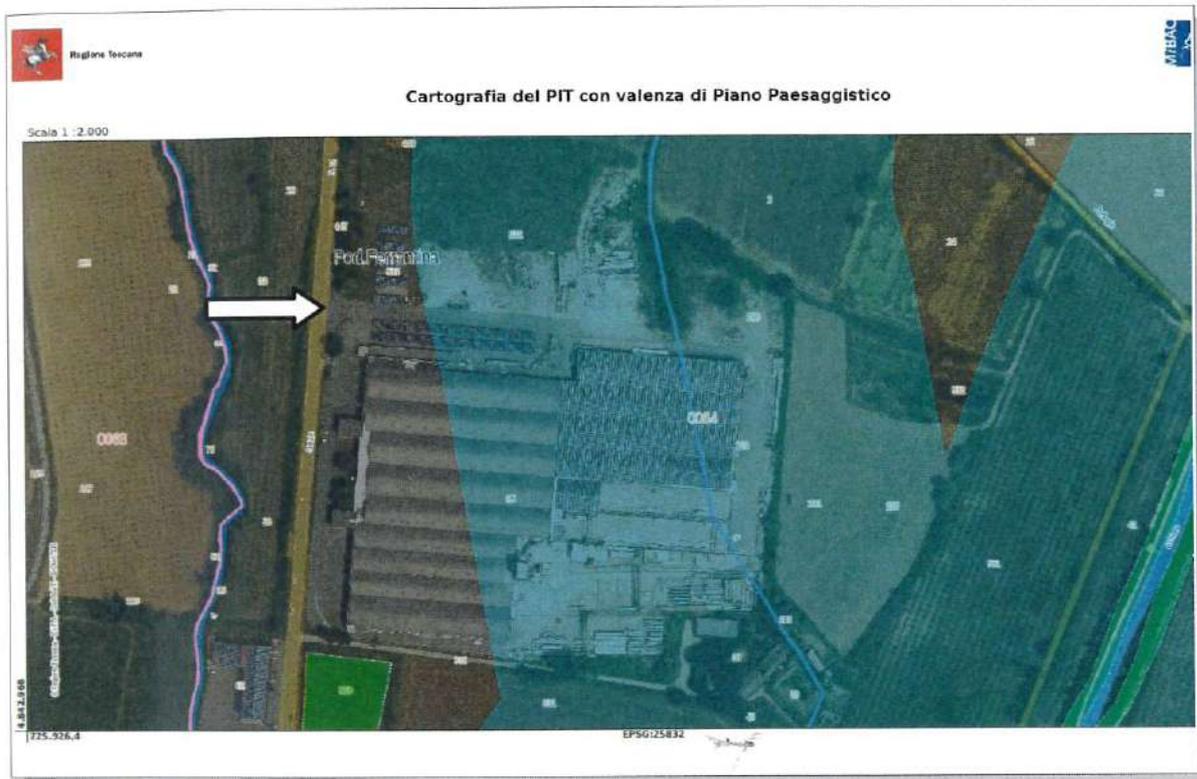
MMstudio

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

La freccia bianca indica l'unico accesso dalla pubblica viabilità all'intero complesso. Di seguito la stessa cartografia con la rappresentazione dei vincoli sovraordinati.

Fig. 7-

Estratto ortofoto anno 2019, Cartoteca Regione Toscana, con vincoli riportati.



Parte del complesso risulta sottoposta a vincolo paesaggistico [di cui al D.L. n°42/2004 e ss.mm.ii. Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 142 comma 1 lett. c)], vincolo che comprende i "fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

La relativa disciplina di dettaglio in Toscana è affidata al Piano di Indirizzo Territoriale, con valenza di Piano paesaggistico Regionale approvato nel marzo 2015, in particolare nel Documento 8B "Disciplina dei Vincoli".

Nella pagina seguente si riporta un estratto della tav. 3 Bibbiena Nord del vigente Regolamento Urbanistico Comunale (RUC), strumento di pianificazione comunale.

Con questi estratti cartografici la configurazione urbanistica e paesaggistica del compendio

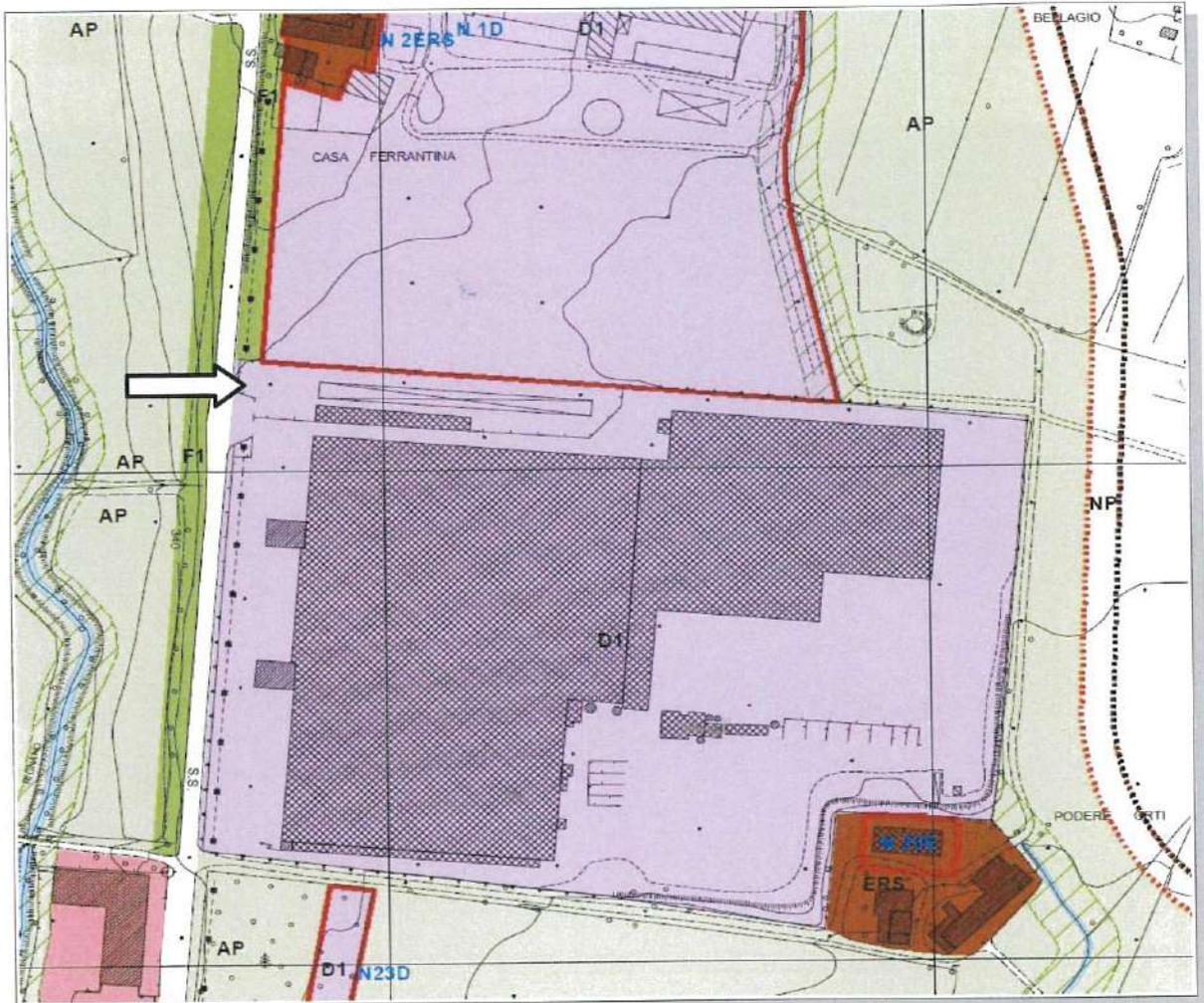
MMstudio

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



è definita.

Fig. 8-
Estratto RUC, tav. 3 Bibbiena Nord, Comune di Bibbiena
Zona D1 e in parte in zona D1 ambito speciale N1D (partt. 533, 558, 560,561, etc,
Lotto3)



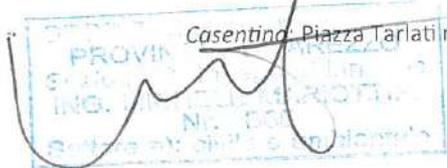
I prospetti che si affacciano lungo la S.R. n° 71 (a sinistra nell' immagine Fig. 7, Fig. 8 e Fig. 9) sono i prospetti principali del complesso e su questo lato dell'edificio si trova anche l'ingresso allo stabilimento industriale.

Il complesso ha un unico accesso carrabile dalla strada regionale S.R. N° 71, che è utilizzato sia per gli accessi del traffico veicolare, pesante o leggero che sia, sia per gli accessi pedonali. Vedi in Figg. 7, 8 e 9 la freccia bianca.

Lo stabilimento è stato realizzato con strutture prefabbricate in c.a.p., tipico delle costruzioni industriali, con tamponature realizzate con la stessa tecnologia costruttiva.

MMstudio

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

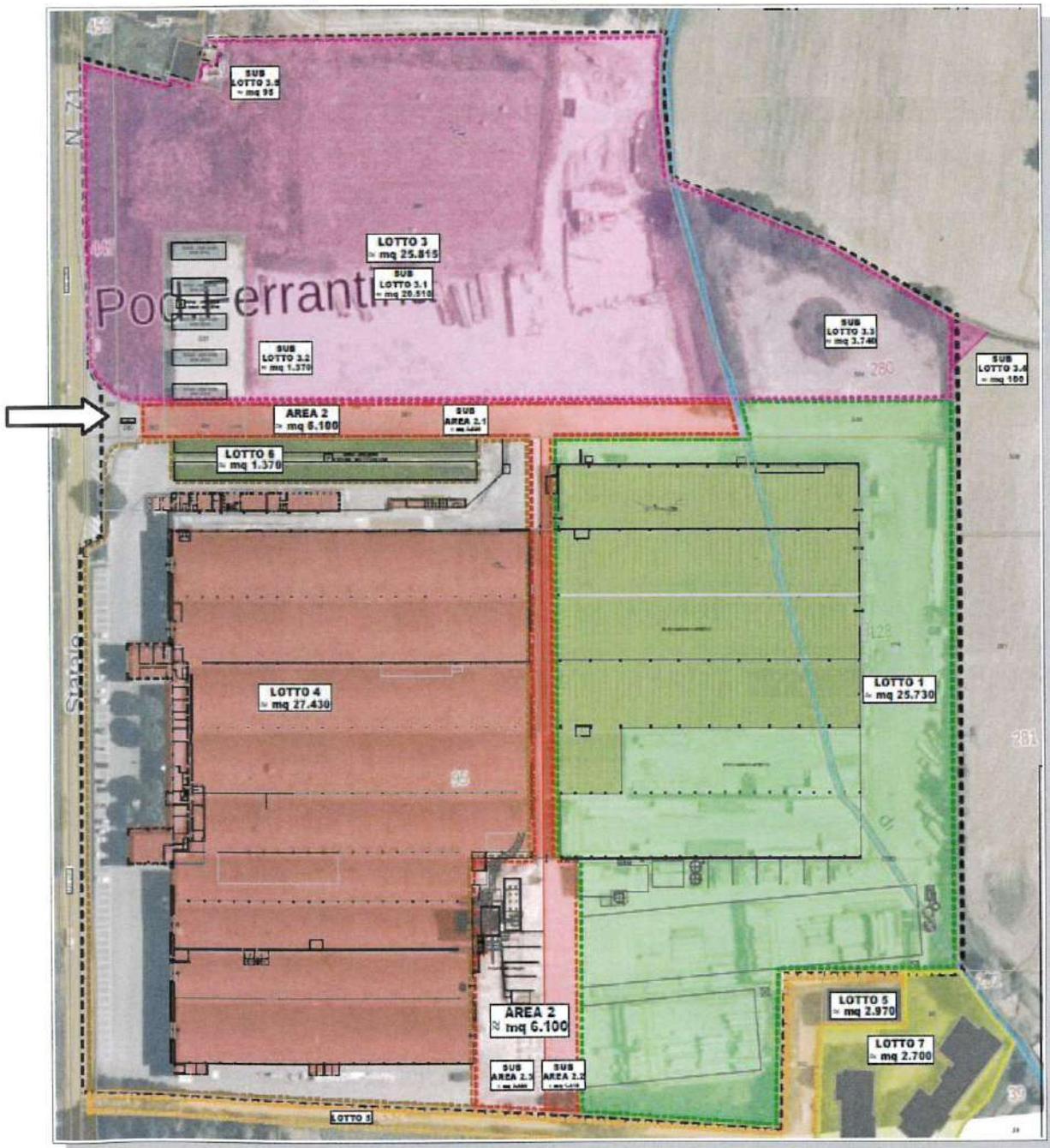


L'edificio in prossimità dell'ingresso in cui si trovano i locali guardiana, la portineria e alcuni uffici, anch'essi costruiti in parte con struttura principale prefabbricata, con pilastri verticali e copertura in cls. Prefabbricato, e tamponatura con blocchi di tamponamento presumibilmente in cls. e/o lapillo.

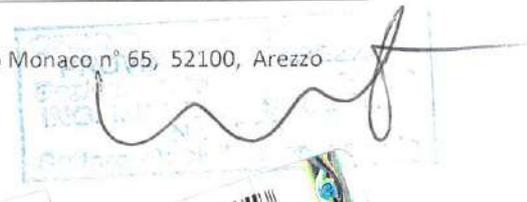
Le centrali di betonaggio, di cui è previsto lo smontaggio, sono state realizzate principalmente con strutture in acciaio.

- Fig. 9 -

Estratto ortofoto PIT 2013, Comune di Bibbiena
Nuova perimetrazione e configurazione dei Lotti - PIF 2021



3 e Fig.
ingresso
lizzato
donali.
delle



Il corpo di fabbrica Est (vedi figg 9, 10 ed altre), che di fatto è la porzione di edificio oggetto di stima – **Lotto 1**, ha la copertura con moduli fotovoltaici probabilmente monocristallini, è stato edificato più di recente rispetto al corpo di fabbrica ovest e ciò è visibile anche a vista. La tecnologia costruttiva è comunque analoga al corpo di fabbrica meno recente (strutture prefabbricate in c.a.p.), escluso il tegolo di copertura costituito da lastre-pannello sandwich coibentati autoportanti appoggiati, con una leggera inclinazione, su travi ad "Y" e sopra di esse si trova il campo FV.

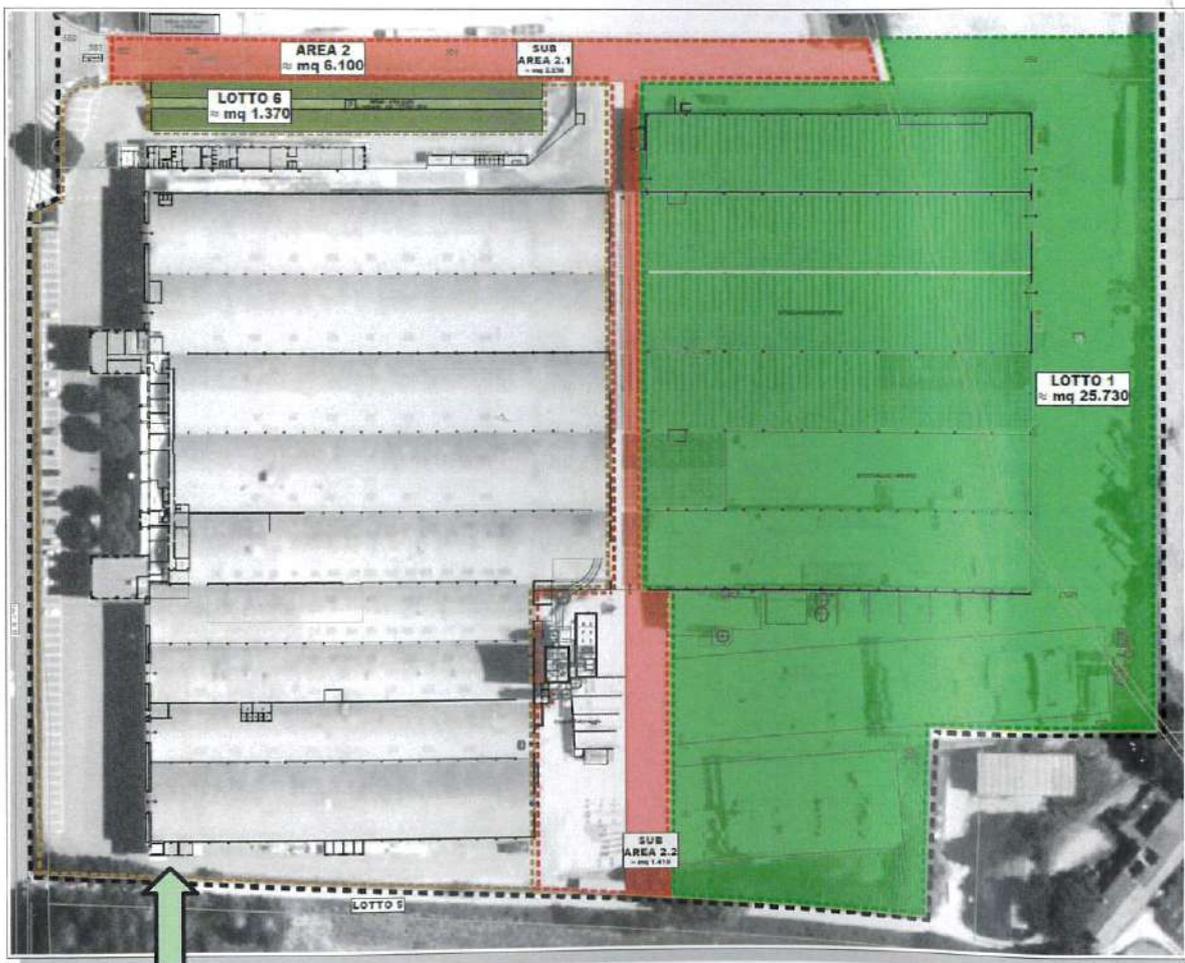
- Fig. 10-

Beni oggetto di stima - estratto ortofoto PIT 2013 in b/n, Comune di Bibbiena:

Il Lotto1 è identificato dal perimetro a campitura verde

Le sub-Aree 2.1 e 2.2, porzione di viabilità afferente a MABO Holding in colore rosa con perimetro tratteggiato rosso

Il Lotto 6 in colore Oliva e con bordo tratteggiato in verde



Il Lotto 1 ha una superficie fondiaria di circa m² 25.730 (colore verde).

Le sub-Aree 2.1 - 2.2, porzione di viabilità ad uso comune afferente (catastalmente



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



oggetto
allini, è
ista. La
ruttore
ndwich
di esse

intestata) a MABO Holding in A.S. hanno una superficie fondiaria totale di circa 3.640 m² (colore rosso chiaro).

Il Lotto 6 ha una superficie fondiaria di circa m² 1.370 (colore oliva).

Con riguardo alla vicina proprietà REV si può aggiungere quanto segue. La porzione di edificio lungo la "S.R. n° 71 Tosco-Romagnola", il corpo di fabbrica ovest non compreso nel Lotto 1 del PIF (a sinistra del Lotto 1 nella fig. 10 e 11) è la porzione immobiliare costruita per prima; vedasi infatti le volte a botte della copertura realizzata da tegoli curvi presumibilmente in fibrocemento (cemento-amianto).

Fanno eccezione le due torri lungo la S.R. N° 71, in prossimità dell'ingresso al complesso, che sono le edificazioni più recenti dello stabilimento e contengono la zona che era adibita ad uffici. Sono costruite anch'esse con una tecnologia costruttiva ad elementi prefabbricati, ma di più recente costruzione (decennio del 1990).

Come si evince dalla fig. 9 oltre all'edificio principale, fanno parte del complesso anche due costruzioni adibite all'uso di "locali per servizi" e sono ubicati a nord dell'edificio principale. Si tratta di costruzioni mono piano con pareti portanti in cui sono alloggiati i locali accessori ed a servizio del complesso industriale.

A sud (freccia verde fig. 10) l'unica cabina elettrica di M.T. già al servizio dell'intero stabilimento. Ad oggi detta cabina non appare più utilizzabile dagli altri lotti/area del PIF 2021.

Il complesso industriale si trova nella 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 rispetto al fiume Arno.

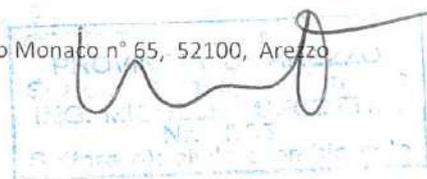
La loc. della Ferrantina (Podere Ferrantina) si trova a nord del centro abitato di Bibbiena Stazione, lungo la Strada Regionale (ex S.S.) N° 71 Tosco Romagnola ad est di essa.

Percorrendo la S.R. N° 71 in direzione sud, a circa 45 minuti si trovano Arezzo e l'Autostrada A1.

L'intera area industriale è già servita dalla pubblica viabilità, dagli impianti tecnologici e dai

MMstudio

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



mente

ezzo



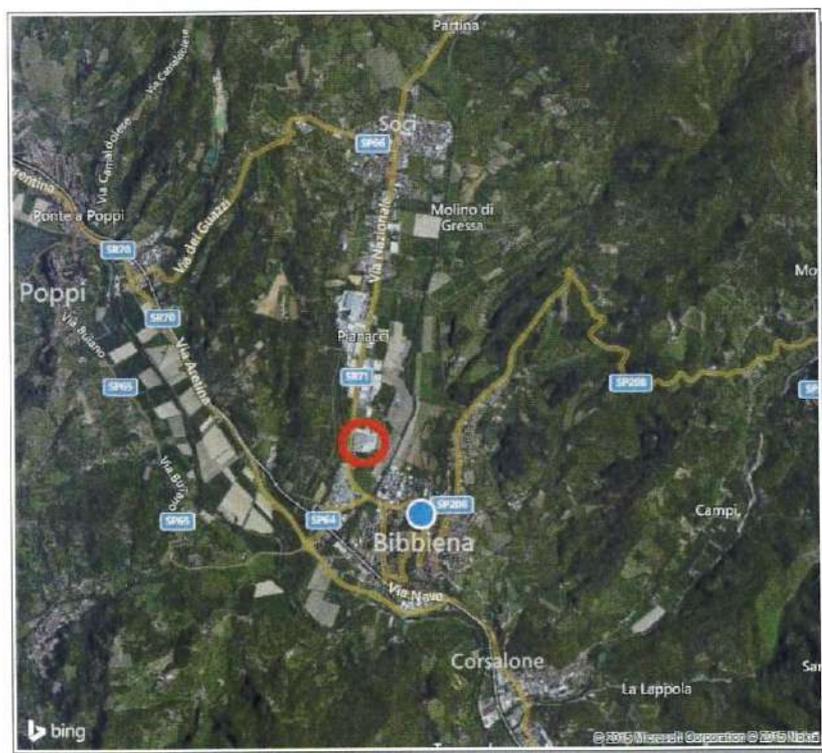
sottoservizi, impianti che sono già allacciati agli Enti gestori dei servizi (ENEL – rete elettrica; TELECOM – rete telefonica; COINGAS – ESTRA – rete gas Metano). Il Complesso industriale è dotato di un'unica cabina di trasformazione di MT in connessione con la rete ENEL sita nell'area REV.

Lo stabilimento non è allacciato alla pubblica fognatura, ma ha un sistema di scarichi civili ed industriali da integrare, adeguare e potenziare, anche mediante la realizzazione di un impianto di depurazione dedicato, che dovrà essere progettato in funzione delle future attività che si andranno effettivamente ad insediare nello stabilimento.

Segue la fig. 12 che riporta un estratto della foto aerea del fondovalle casentinese, in cui si vedono il centro abitato di Bibbiena e, nell' ellisse bordata di rosso, la loc. della Ferrantina.

- Fig. 11 -

*Ortofoto del centro abitato di Bibbiena con il
posizionamento del complesso industriale ex MABO1 in loc.*



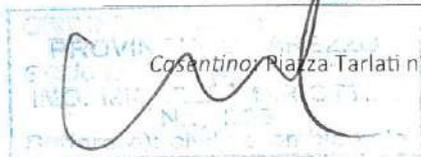
Ferrantina

Come rappresentato in figura 2, l'area industriale (considerata nel P.I.F. nel suo insieme) è di proprietà di:

- REV - GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA, c.f. 13653361009 (già Nuova Banca dell'Etruria e del Lazio, precedentemente Banca

MMstudio

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



Etruria Società Cooperativa in Amministrazione Straordinaria, ed ancora in precedenza già Banca Popolare dell' Etruria e del Lazio);

MABO HOLDING s.p.a. in Amministrazione Straordinaria, c.f. 02117720512, con sede in Bibbiena, rappresentata dal commissario Prof. Avv. L. Francario.

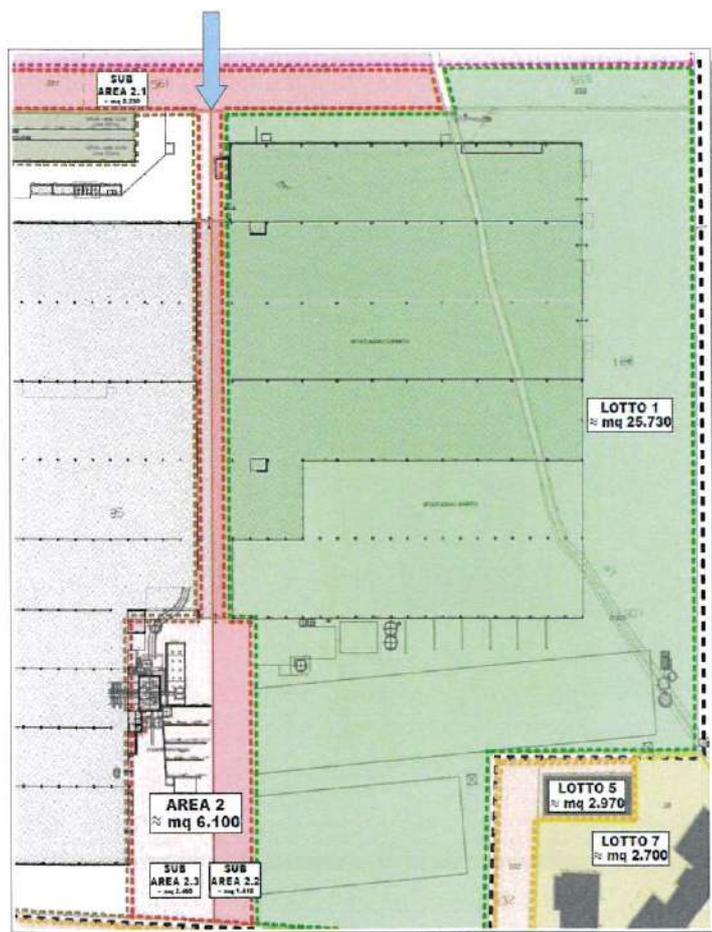
Come evidenziato nella relazione programmatica del Prof. Avv. L. Francario allegata al PIF approvato con delibera G.C. n° 28 del 19.02.2016, il progetto di piano di frazionamento ha tra i principali obiettivi quello di agevolare e promuovere la riattivazione della capacità produttiva ed il conseguente impiego occupazionale dell'intero complesso.

In relazione a ciò il Lotto 1, a seguito di procedura ad evidenza pubblica istruito dalla Procedura Commissariale, è stato affidato nell' anno 2017 all'impresa "GRANDUCATO EDILIZIA ED ENERGIA S.R.L" con sede in Firenze viale Europa n. 155, p. IVA 02243010515, con stabilimento in Ferrantina proprio nel Lotto 1.

- Fig. 12 -

Estratto di mappa del Fg. 64, Comune di Bibbiena

N.B. La riga rossa che divide l'Area 2 -(freccia blu)- e' la posizione della dividente tra le particelle intestate a "REV SPA" e "MABO Holding in A.S."



MMstudio

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

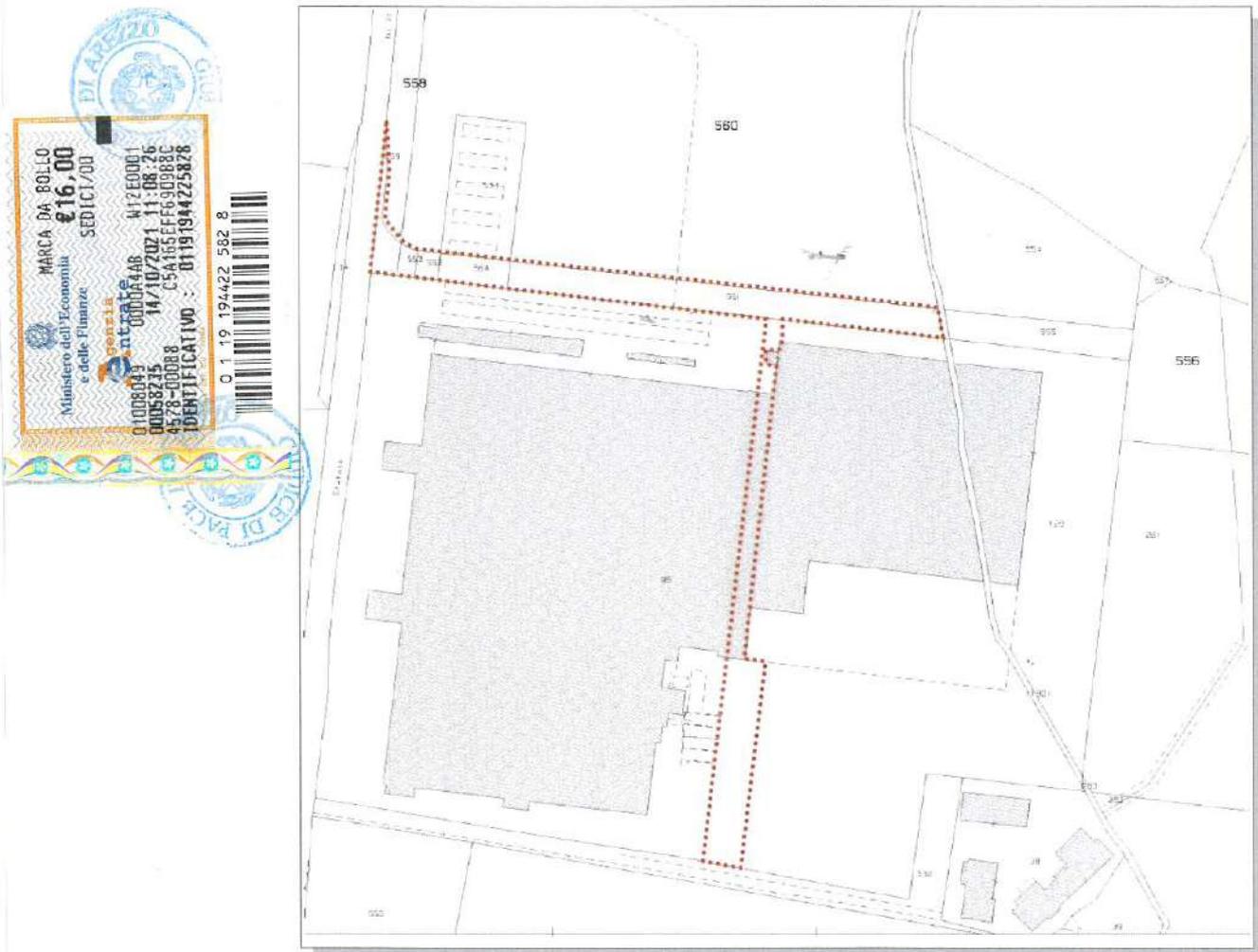
Il bando d'affidamento prevedeva che l'aggiudicatario realizzasse le opere necessarie per la riattivazione indicate nella citata perizia 2015.

Nell'estate del 2019 il Tribunale di Arezzo con sentenza n° 55/2019 del 24.07.2019 ha dichiarato il fallimento della ditta "GRANDUCATO EDILIZIA ED ENERGIA S.R.L".

Nuovamente contattato dalla Procedura Commissariale sono stato incaricato di aggiornare la perizia 2015. A seguito dei successivi sopralluoghi è subito apparso evidente che dette opere non sono state realizzate, se non in minima parte.

Come già rappresentato, nelle figure i perimetri ed i limiti sono stati indicati graficamente con la relativa approssimazione; nella realtà sono definite dai confini catastali o delle dividenti di PIF.

- Fig. 13 -
Estratto di mappa del Fg. 64, Comune di Bibbiena
Le Sub-Aree 2.1 e 2.2 con perimetro indicativo Rosso Puntinato della porzione afferente a MABO Holding in A.S.



MMstudio

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

PROVIA
Michele Mariottini

Le Sub-Aree 2.1 e 2.2 di esclusiva proprietà di MABO HOLDING in A.S., come già descritto, costituiscono porzione dell'AREA2 di PIF2021, che nel suo insieme identifica l'intera viabilità interna del complesso produttivo.

La restante porzione di AREA2 è la Sub Area 2.3, di proprietà di REV s.p.a. e non è oggetto di stima, ancorché gravata delle servitù e degli accordi descritti in perizia.

Scendendo nel dettaglio:

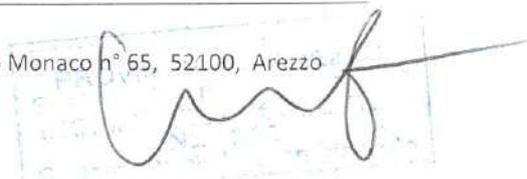
- **La Sub-Area 2.1** (vedi fig. 4) è di **utilizzo comune dei lotti 1, 3, 4 e 6 in quanto fondo servente di questi**. Inoltre è anche **fondo servente rispetto agli impianti FTV che insistono sopra la superficie di copertura del LOTTO 1 e LOTTO 6**, costituendo servitù idonea per il passaggio di uomini e mezzi anche per gli stessi impianti FTV.
- **La Sub-Area 2.2** (vedi fig. 4) invece è di **utilizzo comune esclusivamente per le unità produttive che su di essa e sulla Sub-Area 2.3, si affacciano ed hanno accesso per passaggio per uomini e mezzi**. Anche la Sub-Area 2.3 lo è, reciprocamente, per la Sub-Area 2.2, in quanto appare tutt'oggi valido l'accordo intervenuto tra MABO Holding in A.S. e Nuova Banca Etruria, oggi REV s.p.a., per consentire il passaggio di uomini e mezzi in transito.

La gestione del cancello d'ingresso e dell'asse viario al servizio del fondo dominante e del fondo servente resta affidata alla cura ed alla gestione della manutenzione ordinaria del condominio.

Come più volte riportato, trattasi di un perimetro indicativo tracciato su supporto grafico su scala elevata; il limite che nella realtà seguirà i confini catastali o delle dividenti di PIF.

MMstudio

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



3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

L'intero complesso immobiliare industriale, con riferimento al "PIF 2021 -Variante al PIF 2016" in precedenza descritto è costituito da:

- n.5 LOTTI urbanistici, di cui 3 (Lotto 1, Lotto 3 e Lotto 4) a prevalente funzione produttiva. L'Area 2 costituisce la viabilità generale a servizio di tutti i lotti ed il Lotto 6 identifica le pensiline Fotovoltaiche ricadenti sulla proprietà di MABO Holding in A.S., ma con diritto di superficie relativo alla copertura ed al sovrastante impianto FV a favore di terzi.
- Con riferimento sempre alle ipotesi progettuali del PIF 2021, due Lotti (il Lotto 5 ed il Lotto 7) sono esterni al perimetro del complesso industriale. Il Lotto 5 composto dalla viabilità poderale e al piccolo prefabbricato in uso, da prima dell'avvento della Procedura commissariale, all'Amministrazione Comunale, ed il Lotto 7 con il nucleo rurale del Podere Orti.

Di seguito si riporta in Fig. 14 l'estratto R.U.C. vigente (variante dicembre 2019) con identificato il complesso immobiliare urbanisticamente inquadrato in zona D1 (produttivo di complemento). L'area ricade principalmente in zto D1 ed in piccola parte in zto AP.

La zona D1 al momento della perizia del 2015 era compresa negli strumenti urbanistici comunali costituiti dal Piano Strutturale, approvato con deliberazione del C.C. N° 7 del 05.03.2013, e dal Regolamento Urbanistico Comunale -R.U.C. variante generale 2013 approvata insieme alla variante al P. Strutturale con delibera del C.C. n. 7 del 05/03/2013, pubblicata sul BURT n. 38 del 18/09/2013. Il Piano Strutturale originario era stato approvato con C.C. n. 114 del 24.11.2005, con pubblicazione sul BURT n. 3 del 18.01.2006.

Rispetto al 2015, oggi il Comune di Bibbiena, nell'ambito dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino, ha avviato il processo di formazione del nuovo PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE e conformazione al PIT-PPR con la delibera n° 89 del 14.09.2018 della Giunta dell'Unione dei Comuni. L'avvio del procedimento del Piano Operativo Comunale -PO- ad oggi non è stato trasmesso alla Regione Toscana come previsto dalle norme di governo del territorio regionale, perciò non ha ancora acquistato efficacia.



MMstudio

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



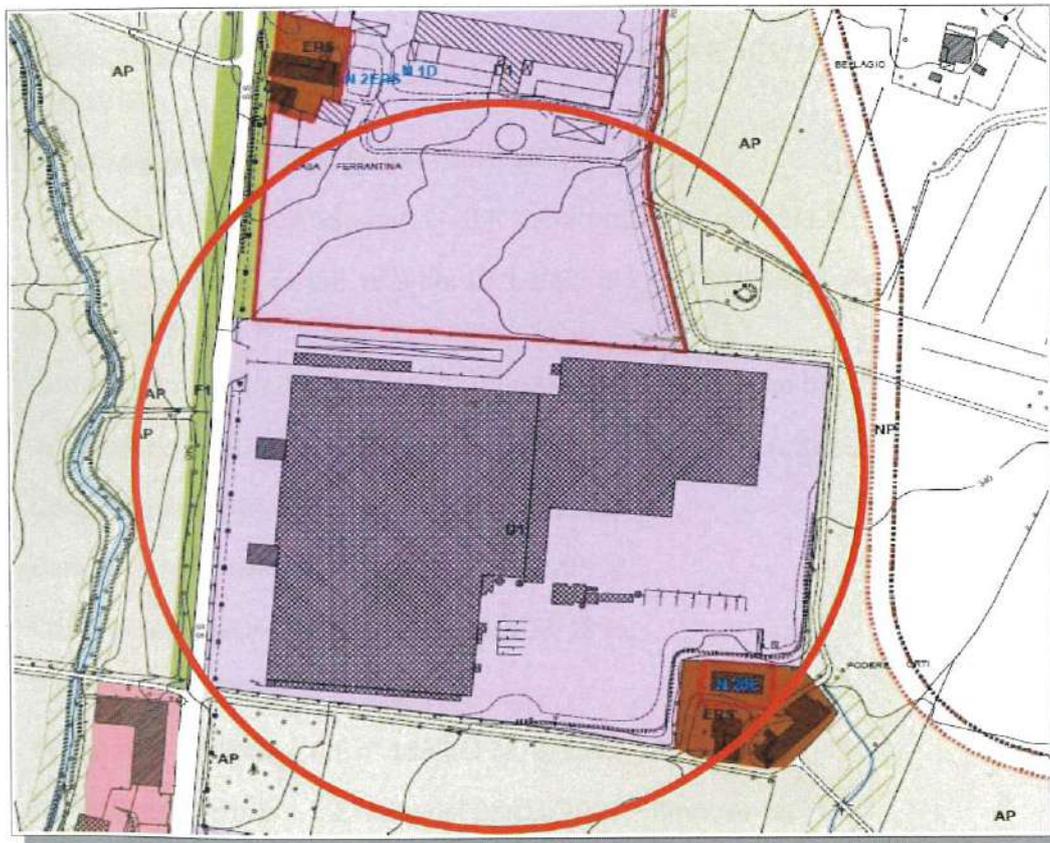
Il Piano Strutturale vigente fa riferimento alla Variante al Piano Strutturale per l'inserimento del nuovo tracciato della S.R.T. n° 71 in loc. Corsalone approvato con delibera di C.C. n. 78 del 27.12.2018.

Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente è aggiornato al R.U.C. variante 2019 che è stato adottato con delibera di C.C. 72 del 11.10.2019, approvazione con efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale n° 65/2014, pubblicato nel BURT n.49 del 04.12.2019. Il RUC oggi risulta in parte decaduto per decadenza quinquennale di cui alla LRT n° 65/2014, dato che l'ultima variante generale risale a quella dell'anno 2013.

Segue un estratto del vigente RUC. Vigente.

- Fig. 14 -

- R.U.C. Estratto della Tav. 3, Bibbiena Nord - Ferrantina -



La z.t.o. D1 e' disciplinata nelle Norme Tecniche di Attuazione dall' art. 22. Parte dell'area ricade in zona AP "Aree Agricole Periurbane" art. 51 NTA di RUC.

Parte dell'area, principalmente ricadente nel Lotto 3 è compresa nell'ambito speciale N1D Ferrantina sempre disciplinata all' art. 22 NTA.

MMstudio

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



La potenzialità edificatoria dell'area compresa nel Lotto 1 AD OGGI E' PERMESSA SULLA BASE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTI. Nella Tav. 4 e' identificata la porzione di costruzione realizzata.

Gli interventi previsti dalle NTA sono ad attuazione diretta. Si fa presente che il Comune di Bibbiena, come gli altri Comuni toscani, per effetto delle disposizioni di cui alla L.R.T. n° 65/2014 ha già avviato insieme agli altri Comuni della vallata Casentinese il procedimento del Piano Strutturale Intercomunale e sono in corso le procedure per l'avvio del procedimento del prossimo Piano operativo, in quanto gli attuali strumenti di pianificazione hanno esaurito l'efficacia quinquennale. Le aree in questione comunque non paiono essere sottoposte al regime di salvaguardia dovute in genere alla decadenza del RUC. Questo argomento è stato oggetto di confronto con l'Ufficio tecnico Comunale che mi ha verbalmente dato conferma di tale impostazione.



MMstudio

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

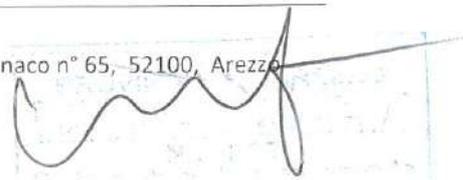
4. CURRICULUM URBANISTICO

La ricerca per la ricostruzione del curriculum urbanistico è stata laboriosa in quanto molti sono stati i titoli abilitativi rilasciati o richiesti per il grande complesso immobiliare, e diversi anche gli intestatari di tali pratiche. Si riassume di seguito un elenco, sviluppato secondo quanto individuato nel corso delle recenti ricerche e da quanto già ricostruito in precedenti curriculum allegati a pratiche depositate:

- Licenza Edilizia - L.E. n° 45 del 12/8/1968 (P.E. n°58/1968) – Costruzione di Capannoni Metallici;
- Licenza Edilizia - L.E. n° 52 del 24/8/1971 (P.E. n°85/1971) — Ampliamento Industriale;
- Licenza Edilizia - L.E. n° 1 del 8/1/1975 (P.E. n°86/1974) – Ampliamento Industriale;
- Concessione Edilizia – C.E. n° 109 del 13/11/1981 (P.E. n°5/1981) – Ampliamento Industriale;
- Autorizzazione Edilizia n° 50 del 16.07.1984;
- Concessione Edilizia in Sanatoria – C.E. Sanatoria n° 97 del 13/12/1984;
- Concessione Edilizia – C.E. n° 9 del 19.1.1985 (P.E. n°134/1984) – Realizzazione vie corsa e carroponi;
- Autorizzazione Edilizia n° 2 del 17.01.1985 – Aut. movimento terra;
- Autorizzazione Edilizia n° 176 del 30/12/1987 – Rinnovo Aut. 2/'85;
- Concessione Edilizia – C.E. n° 7 del 03/02/1988;
- Concessione Edilizia – C.E. n° 83 del 11/11/1992;
- Concessione Edilizia – C.E. n° 85 del 19/08/1996;
- P.E. n°17151/1997;
- Concessione Edilizia – C.E n° 133 del 31/8/1999 – Rinnovo C.E. 85/'96;
- Concessione Edilizia – C.E n° 24 del 06/03/2003 – Rinnovo C.E. 133/'99;
- Concessione Edilizia – C.E n° 77 del 18/7/2003 (P.E. n°53/2003) – Variante C.E. 133/'99 e C.E. 24/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria – C.E Sanatoria n° 76 del 18/7/2003;
- Atto del 30/5/2002 – Strutture a carattere precario;
- P.E. n°271/2002 – n. atto 11489 del 7/6/2002 – D.I.A. opere esterne;

MMstudio

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



- D.I.A. - Denuncia Inizio Attività n° 11489/2002 del 07/06/2002;
- D.I.A. - Denuncia Inizio Attività n° 21476 del 15/10/2004 (P.E. n°35/2004) – D.I.A. impianto depurazione;
- P.E. n°347/2004 - Accertamento Violazione Urbanistica;
- P.E. n°397/2004 – n. atto delibera g.c. 296 del 21/12/2004 – Aut. Paesagg.;
- P.E. pro.2323/2005 – Condono Ambientale;
- Concessioni di proroga termini n° 58/2004 del 04/06/2004, n° 63/2005 del 20/07/2005 e n° 107/2005 del 24/12/2005;
- Permesso di Costruire in SANATORIA – n° 61 del 12.03.2010 (P.E. n° 25330 del 10.1.2004), L. 326/2003;
- Permesso di Costruire in SANATORIA – n° 62 del 12.03.2010 (P.E. n° 25332 del 10.1.2004), L. 326/2003;
- Permesso di Costruire in SANATORIA – n° 63 del 12.03.2010 (P.E. n° 25333 del 10.1.2004), L. 326/2003;
- Autorizzazione Ambientale in Sanatoria n° 247 del 17.03.2010;
- Permesso di Costruire in SANATORIA – n° 64 del 22.04.2010 (P.E. n° 18/2004), L. 326/2003;
- P.C. n° 50/2010 del 06.09.2010 – Realizzazione delle opere di OO.UU.;
- Denuncia in data 18.06.2009 prot. n° 10823/2009 (P.SUAP 398/2009) per comunicazione del frazionamento immobiliare del complesso in assenza di opere;
- S.C.I.A. prot. n° 27815 del 27.12.2010 - (Pratica SUAP 719/2010) – Realizzazione di n° 2 Pensiline Fotovoltaiche (FV) in prossimità dell'ingresso del complesso;
- P.E. n°214A/2011 – Autorizzazione Ambientale;
- P.E. n°214/2011 – D.I.A.;
- P.E. n°33A/2011 – Autorizzazione Ambientale;
- P.E. n°116/2011 – SCIA opere interne;
- S.C.I.A. P.E. n. 33/2011 - Pratica SUAP 18/2011 – Viabilità interna e spostamento accesso al complesso;
- S.C.I.A. P.E. n. 82/2011 - Pratica SUAP 47/2011 – n° 5 Pensiline FV esterne;
- P.E. n°14/2015 – Comunicazione art.136 c.2 L.R. 65/2014;
- Il citato P.I.F. art. 139 LRT n°65/2014 approvato con delibera della Giunta Comunale n°28 del 19.02.2016.

MMstudio

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



[Handwritten signature and stamp]

- P.E. C.I.L.A. del 09.05.2016 - Frazionamento Lotti come da PIF2016, con leggere modifiche marginali, senza opere preordinate, protocollo di ricevuta Comune di Bibbiena n° 8533 del 10-05-2016;
- P.E. S.C.I.A. del 19.05.2016 - Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, consistente in interventi interni e prospettici per la realizzazione di spazi direzionali di una attività produttiva in essere nell' unità D12 del complesso industriale posto in loc. Ferrantina Comune di Bibbiena (AR), protocollo di ricevuta Comune di Bibbiena n° 9166 e n° 9167 entrambi del 19-05-2016;
- L'intero stabilimento è stato dichiarato agibile dall' Ing. Giovanni MARRI di Bibbiena (AR) con certificazione di agibilità in data 26.08.2003 con pratica S.U.A.P. Bibbiena N° 148/2003 del 26.08.2003.

L'elenco sopra riportato ricostruisce un quadro indicativo dei molti titoli richiesti.

Trattandosi di più nominativi che hanno richiesto i titoli edilizi e 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. Per una corretta ed approfondita verifica della conformità edilizio-urbanistica è necessario provvedere ad un rilievo dell' immobile e alla restituzione grafica dello stato di fatto dei luoghi, che deve essere confrontato con lo stato autorizzato riportato nei vari titoli abilitanti. Relativamente alla perizia è stato svolto, come da incarico, soltanto un esame "a vista" dei luoghi.



MMstudio

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

5. DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono "contenuti" in tre diversi lotti funzionali del citato P.I.F. 2021 :

- Il "Lotto 1";
- Le "Sub Aree 2.1 e 2.2", porzione afferente a MABO HOLDING S.p.a. in A.S. di PIF;
- Il "Lotto 6";

I tre Lotti vengono di seguito descritti separatamente, perché hanno funzioni e caratteristiche oggettivamente diverse, anche se tra di loro complementari.

5.1 "LOTTO 1"

I beni oggetto di perizia si trovano nel corpo di fabbrica est (vedasi nella figura 16) che è quello coperto con moduli fotovoltaici e che è stato edificato più di recente, rispetto al corpo di fabbrica ovest; ciò è visibile anche a vista. Tali beni costituiscono il Lotto1 del P.I.F.

- Fig. 15 -

Estratto Ortofoto PIT-PPR 2019

Il tratteggio verde identifica il compendio immobiliare oggetto di stima "Lotto1"



MMstudio

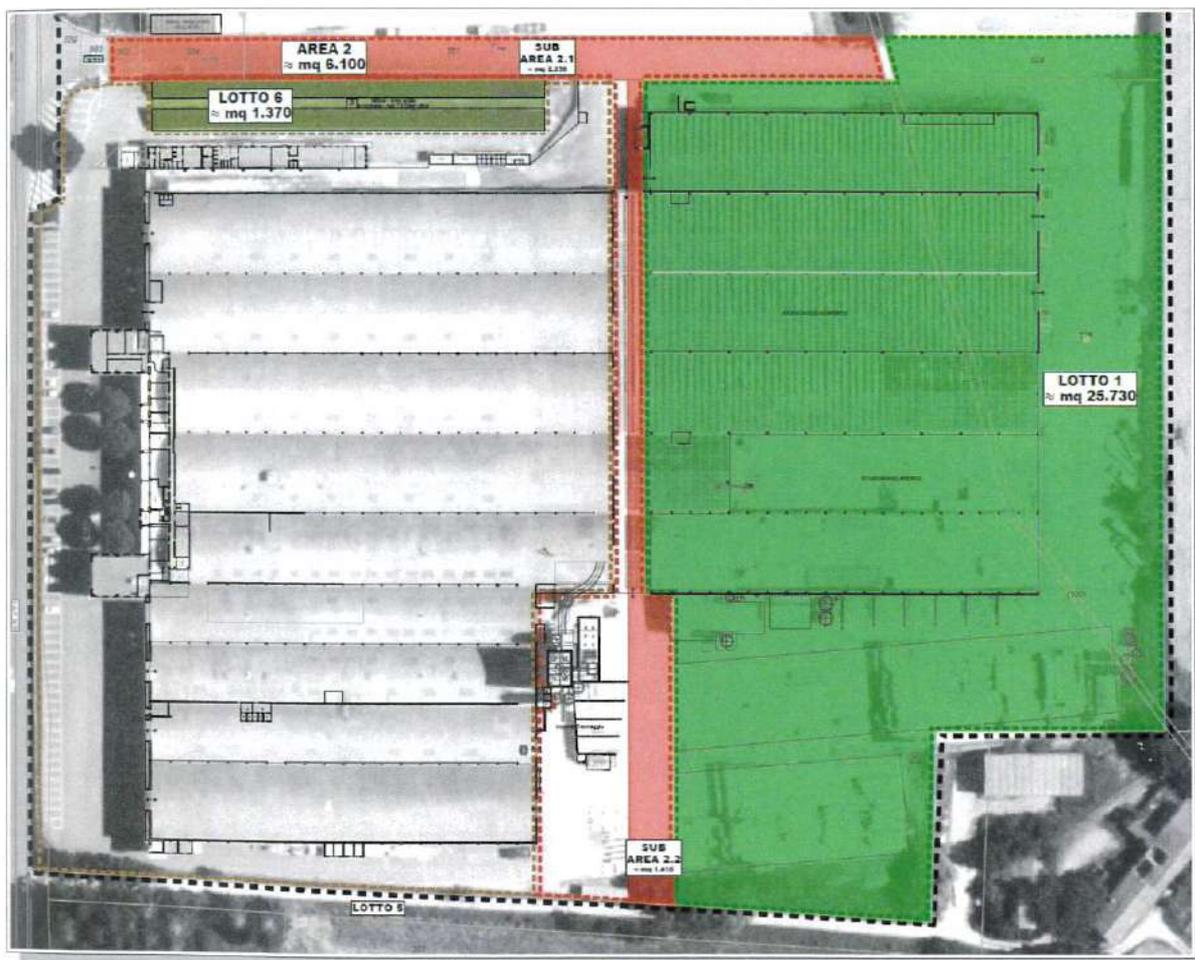
Cosentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it



Le unità immobiliari, come indicati espressamente dall' Amministrazione straordinaria, sono in proprietà a "MABO HOLDING S.p.a in Amministrazione Straordinaria" (riguardo al p.terra dell' edificio la visura catastale risulta intestata a Mabo Prefabbricati -con stessa P.IVA di MABO Holding SPA-, oggi "MABO HOLDING in A.S." non aggiornata sulle visure catastali).

Di seguito si riporta l'estratto del P.I.F. 2021 nella quale è identificato il "Lotto1" ed anche la porzione di "AREA2 afferente alla MABO Holding", Sub-Aree 2.1 e 2.2, porzione di compendio immobiliare oggetto di stima.

- Fig. 16 -
Estratto del "P.I.F. 2021"



Catastalmente il "Lotto1", come rappresentato nel P.I.F. e riportato in Figg. 4, 9, 10, 16, è identificato al C.F. e C.T. del Comune di Bibbiena nel Fig. 64 dalle seguenti unità immobiliari:

- C.T., Fig. 64 part. 555 (ex 280) – Seminativo Arb. cl. 2^a, ha 0, are 8, c. are 21, intestato a MABO Holding SPA;

MMstudio

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

21 :

di PIF;

che è
corpo



220

- C.F., Fg. 64 part. 95 sub. 4 – piano terra, C.F., Fg. 64 part. 190 sub. 1 – piano terra, C.F., Fg. 64 part. 128 sub. 1 – piano terra, tutti quanti graffiati assieme in un'unica unità immobiliare (ORIGINARIAMENTE intestati a Mabo Prefabbricati, OGGI MABO HOLDING A SEGUITO DI CAMBIO DI DENOMINAZIONE);
- C.F., Fg. 64 part. 95 sub. 11 – piano primo copertura, C.F., Fg. 64 part. 190 sub. 3 – piano primo copertura, C.F., Fg. 64 part. 128 sub. 3 – piano primo copertura, tutti quanti graffiati assieme in un'unica unità immobiliare (intestati: MABO Holding S.P.A. e Casentino Energia s.r.l.);

Le particelle identificate nel Fg. 64 dalla part. 190, sono gravate da "servitù di acqua pubblica" a favore del "Demanio dello Stato" in quanto area di sedime tombata del t. Sorrasa.

Di seguito si riportano gli estratti degli atti catastali di riferimento. Il Lotto1 è su sfondo in verde chiaro.

- Fig. 17 -

Estratto di Mappa, Fg. 64 part. "95 parte", part. 128, part. 190 e part. 555
La linea verde puntinata identifica il perimetro del Lotto 1.



PROVIA
CANTONIERA
CANTONIERA

MMstudio

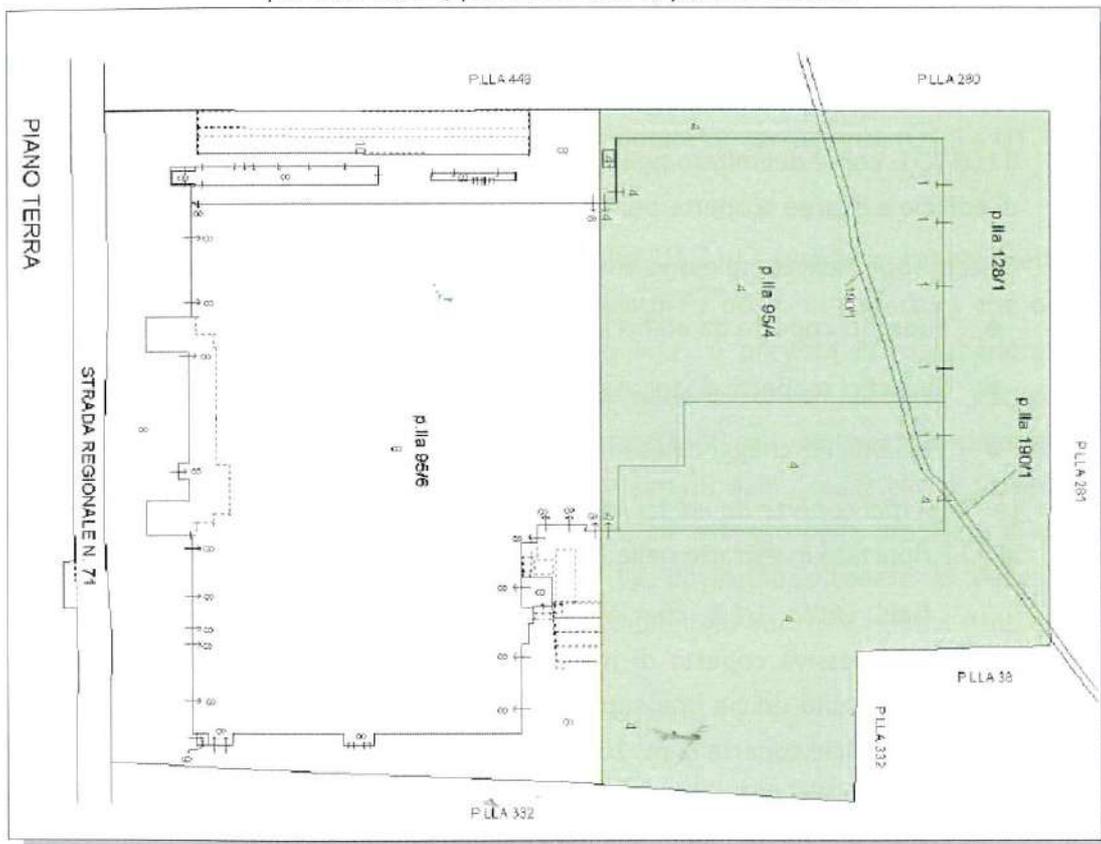
Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it



La part. 555 (parte della ex part. 280) a nord fa parte del nuovo Lotto 1, di cui al PIF 2021, e' la part. 555. Nella figura 18 sotto appare evidente che parte della Sub Area 2.2, comunque oggetto della presente perizia, e' compresa nel sub. 4 della part. 95

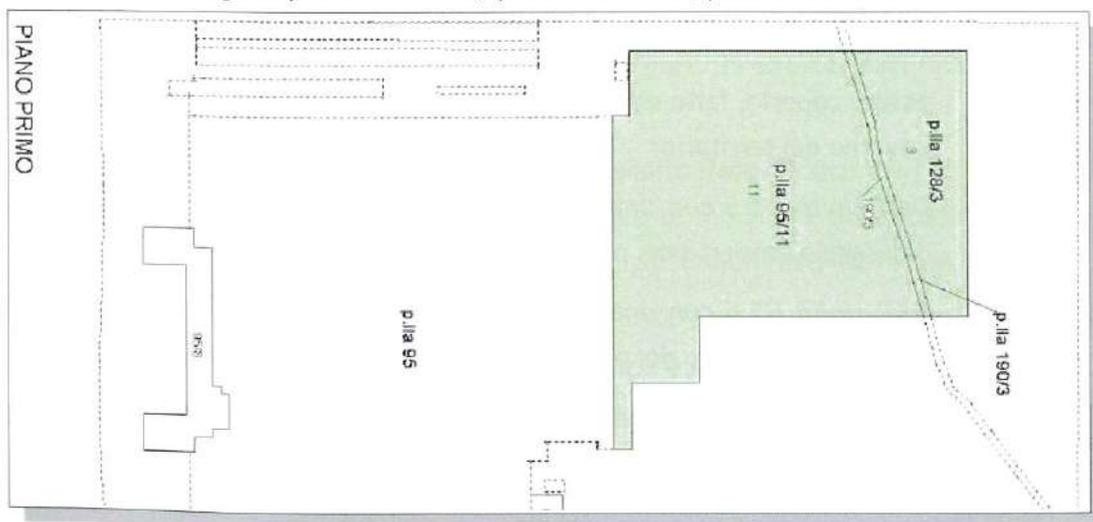
- Fig. 18 -

Estratto dell'Elaborato Planimetrico - Piano Terra Fig. 64
part. 95 sub. 4, part. 190 sub. 1, part. 128 sub.1



- Fig. 19 -

Estratto dell'Elaborato Planimetrico - Copertura piano primo
Fig. 64 part. 95 sub. 11, part. 190 sub. 3, part. 128 sub.3



MMstudio

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

Di seguito la **descrizione della porzione di compendio immobiliare identificata dal "LOTTO1"** del P.I.F. come identificato in precedenza, con riferimento alle identificazioni catastali di cui alle Figg. 17, 18 e 19, distinta per i due livelli: Piano Terra, Copertura Piano Primo:

PIANO TERRA – CATASTO FABBRICATI Fig. 64 part. 95 sub.4, part. 190 sub. 1, part. 128 sub. 1 – CATASTO TERRENI Fig. 64 part. 555.

Il LOTTO1, come delimitato nella Tav. 4 del P.I.F. e' costituito da un insieme di porzioni di edificio e di aree scoperte per una superficie fondiaria complessiva di m² 23.530 circa.

Questa superficie complessiva e' composta come di seguito riportato:

- ◆ "Superfici coperte da edifici industriali" m² 8.625 circa;
- ◆ "Superfici scoperte e Stoccaggi edificati" m² 1.650 circa;
- ◆ "Viabilità, Parcheggi e Resede" e stoccaggi all' aperto m² 13.255 circa;

Le "Superfici coperte da edifici industriali" sono costituite, sempre facendo riferimento al P.I.F riportato in estratto nelle figure precedenti:

- Dall' Unità U1.1 che è destinata alla lavorazione ed ha una superficie complessiva coperta di m² 6.636; dall' Unità U1.2 che è destinata ad uso di magazzino ed ha una superficie coperta di m² 1.880; dall' Unità U1.3 con una superficie coperta di m² 105 che oggi fa parte del magazzino U1.2, ma nella quale è prevista la realizzazione della zona Uffici/Servizi del Lotto1 da costruirsi internamente su due piani per complessivi m² 210 circa.

Le "Superfici scoperte e Stoccaggi" sono costituite, facendo riferimento al P.I.F riportato in estratto nelle figure sopra citate:

Dall' Unità U1.4 con una superficie di m² 1610 circa che è destinata oggi allo stoccaggio scoperto dei prodotti, ma per la quale è prevista la possibilità di essere coperta, fatte salve le eventuali future modifiche normative e degli atti di governo del territorio;

Dall' Unità U1.5 con una superficie di m² 2030 circa che è destinata oggi allo stoccaggio scoperto dei prodotti;

Dall' Unità U1.6 con una superficie di m² 2490 circa che è destinata oggi allo stoccaggio scoperto dei prodotti ed è dotata di carro ponte;

Dall' Unità U1.7 con una superficie di m² 1495 circa che è destinata oggi allo



PROV. CASERTA

MMstudio

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

GIUDICE DI PACE
AREZZO

stoccaggio scoperto dei prodotti ed è dotata di carro ponte.

Le superfici "Viabilità, Parcheggi e Resede" sono costituite, sempre in riferimento alla Fig. 12:

- dall' Unità U1.8.1 con una superficie di m² 5770 circa che è destinata oggi all' uso di viabilità carrabile e pedonale e parcheggi;
- dall' Unità U1.8.2 con una superficie di m² 3500 circa che è utilizzata come resede attorno alle aree di stoccaggio dotate di carro ponte (U1.6 e U1.7).

Al piano terra del Lotto 1 nella zona definita U1.2 si trovano le cabine elettriche di trasformazione, misura e cessione dell'impianto FV posto in copertura che occupano una superficie coperta di circa m² 60. Nel P.I.F. è prevista la realizzazione di una separazione fisica per permettere la formazione di un accesso esclusivo con camminamento pedonale alle cabine, con apertura sull' esterno del prospetto nord dell'edificio industriale, accessibile mediante servitù dall' Area 2 che si troverà in sua prossimità. Appare ovvio segnalare che, oltre all' assenso della proprietà di cui al PIF 2021, gli attuali utilizzatori dell'impianto FV dovranno ottenere le necessarie ed obbligatorie autorizzazioni paesaggistiche, ambientali, nonché i relativi titoli edilizi per la realizzazione di dette opere.

Per l'accesso in copertura all' impianto FV il P.I.F. ha previsto appunto delle servitù di passaggio ed attraversamento che saranno riportate negli elaborati progettuali del PIF 2021.

PIANO PRIMO – CATASTO FABBRICATI Fg. 64 part. 95 sub.11, part. 190 sub. 3, part. 128 sub. 3

Nella copertura del Lotto1 si trova un impianto fotovoltaico (FV) in esercizio con potenza di picco di circa 778 kW e superficie di m² 9.540 circa, ceduto in diritto di superficie dalla ex titolare ING. BANK NV a "CASENTINO ENERGIA S.R.L." p. IVA 14914981007 sino al 20.12.2035.

Le cabine elettriche di trasformazione misura e cessione dell'impianto FV posto in copertura si trovano al piano terra nella unità U1.2 ed occupano una superficie coperta di circa m² 60. Nel P.I.F. è previsto lo spostamento delle aperture d'accesso alle cabine sul prospetto esterno nord dell'edificio.

MMstudio

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

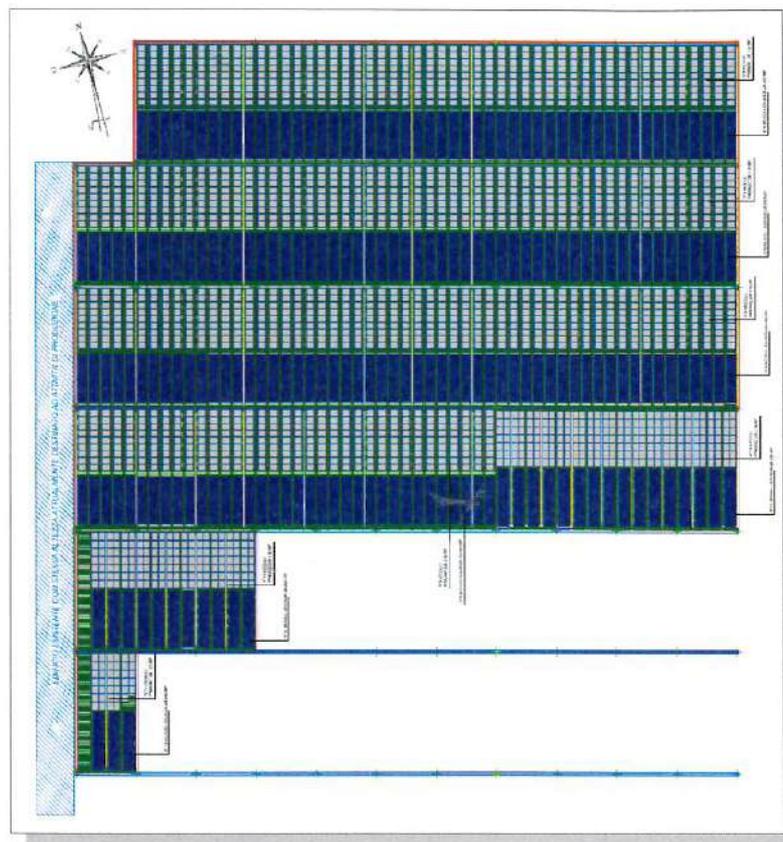
L'impianto fotovoltaico ha una propria identificazione catastale autonoma.

Per l'accesso in copertura all' impianto FV il P.I.F. ha previsto delle servitù di passaggio ed attraversamento che sono riportate negli elaborati progettuali.

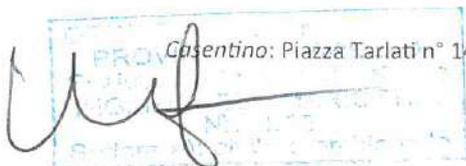
Segue la fig. 20 ove e' riportato una planimetria dell'impianto FV in copertura.

- Fig. 20 -

Estratto dello schema progettuale dell'Impianto Fotovoltaico - C.F. Fg 64 part. 95 sub. 11 ed altri



In relazione al Piano Primo (C.F. Fg. 64 part. 95 sub.11, part. 190 sub. 3, part. 128 sub. 3), la stima riguarda soltanto la nuda proprietà dato che, con atto a rogito Notaio F. Pane in Poppi (AR) del 20.12.2010, repertorio n. 56.781 e raccolta n. 14.672, il lastrico solare è stato concesso in diritto di superficie (proprietà superficaria) con Atto pubblico del 17.04.2019 in atti dal 19.04.2019 Repertorio n. 71, rogante LA MURA CARLO ANTONIO con sede in Guidonia Montecelio a "CASENTINO ENERGIA S.R.L." p. IVA 14914981007 (già ING BANK N.V. con sede in PAESI BASSI 11241140158 ed in precedenza MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 Diritto del concedente per 1/1 e 2 ING LEASE - ITALIA



MMstudio

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



S.P.A. con sede in BRESCIA 03322380175 diritto di superficie) per la costruzione di un impianto Fotovoltaico con potenza nominale di circa 770 kW, costituendo anche una serie di servitù, principalmente di passaggio, nelle porzioni immobiliari poste al Piano terra e già descritte in precedenza.

La cessione in diritto di superficie a "CASENTINO ENERGIA s.r.l." ha durata di 25 anni, sino a tutto il 20.12.2035. Una volta cessata la proprietà superficiaria, la superficie di copertura ritornerà di piena proprietà del titolare del Lotto 1 (oggi MABO HOLDING) senza la corresponsione di alcuna forma di compenso e/o indennizzo e senza che l'impianto in esercizio venga rimosso.

AREE ESTERNE E CARRI PONTE INTERNI

Nel Lotto 1 insistono anche alcuni carriponte e grue a cavalletto per la movimentazione dei carichi pesanti della ex attività di prefabbricazione.

Nella vendita confluiranno anche queste attrezzature che, anche se in alcuni datate, ad oggi funzionanti anche se necessitano di interventi di carattere manutentivo e di revisione periodica; del che tiene conto la presente perizia.

Si tratta di n. 6 carriponte interni (di proprietà MABO PREFABBRICATI) e n. 2 grue a cavalletto esterne (di proprietà MABO HOLDING). Nel dettaglio hanno le seguenti caratteristiche (elencati da nord verso sud):

1. Carro ponte interno n. 15 - portata dichiarata ton. 5;
2. Carro ponte interno n. 16 - portata dichiarata ton. 5, in campata con il carro ponte n. 44;
3. Carro ponte interno n. 44 - portata dichiarata ton. 12, in campata con il carro ponte n. 16;
4. Carro ponte interno n. 2 - portata dichiarata ton. 5;
5. Carro ponte n. 10 - portata dichiarata ton. 12;
6. Carro ponte n. 25 - portata dichiarata ton. 12;
7. Gru a cavalletto esterna n. 39 - portata dichiarata ton. 25;
8. Gru a cavalletto esterna n. 38 - portata dichiarata ton. 25;

Il valore commerciale, valutato con un'indagine speditiva di mercato, tenendo conto anche della transazione avvenuta nei processi di liquidazione, svolta mediante le valutazioni fatte negli stabilimenti della Procedura in A.S. e preso atto delle condizioni di conservazione e manutenzione sopra descritte, si può stimare un valore di € 62.000,00 ,

MMstudio

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



di cui:

• € 50.000,00 relativi alle grue in esterno di proprietà MABO HOLDING s.pa. (il valore è fatto pari a quello della transazione intervenuta tra il fallimento della GRANDUCATO EDILIZIA ED ENERGIA e l'AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA di MABO HOLDING);

• € 12.000,00 relativi ai carriponte di proprietà di MABO PREFABBRICATI interni agli edifici della MABO HOLDING;

CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Al LOTTO 1 si accede tramite il cancello d'ingresso posto a ridosso della strada statale e avvalendosi della viabilità generale, al servizio, sino ad un certo tratto anche di altri lotti; l'area destinata alla viabilità (parte di proprietà Mabo Holding e parte di proprietà REV è identificata nel P.I.F. (vedi Figg. 3 e seguenti) come AREA 2.

La Sub-Area 2.1 comprende l'ingresso al complesso industriale e la viabilità ad uso comune dei lotti 1, 3, 4 e 6, in quanto fondo servente di questi. Inoltre è anche fondo servente rispetto agli impianti FTV che insistono sopra la superficie di copertura del LOTTO 1 e LOTTO6. Questa è di proprietà di MABO HOLDING in A.S. La Sub-Area 2.2 invece è di utilizzo comune esclusivamente per le unità produttive che su di essa e sulla Sub-Area 2.3, si affacciano ed hanno accesso per passaggio per uomini e mezzi. Anche la Sub-Area 2.3 lo è, reciprocamente, in favore dei titolari e utenti della Sub-Area 2.2. Le rispettive quote di proprietà di Mabo Holding (identificate dalle Sub Aree 2.1 e 2.2), e REV (Area 2.3) sono soppesate "pro- quota" nelle Tavole Millesimali approvate dagli attuali proprietari MABO HOLDING e REV SPA (ex BPEL) contestualmente alla sottoscrizione del P.I.F. 2016.

La costruzione dell'intero complesso è stata avviata oltre 40 anni fa; il Lotto 1 è di costruzione più recente, ad ogni modo pur essendo stato edificato a seguito del rilascio di idonei titoli abilitativi, indipendentemente da fatto che sotto il profilo edilizio-urbanistico sia perfettamente conforme o meno, verifica che esula per incarico dalla presente perizia, risente oggettivamente nelle normative che ne hanno permesso la costruzione e regolato il successivo sviluppo. L'elenco dei titoli edilizi richiesti e rilasciati sul complesso è corposo e ad una prima analisi generale a vista pare essere congruo rispetto alla consistenza del bene.

Gran parte del complesso è stata edificata antecedentemente all'entrata in vigore del D.L. n° 312/1985 e della conversione in legge la L. n°431/1985. Successivamente sono state presentate ed ottenute diverse istanze di nuovi titoli edilizi ed anche di sanatoria/condono edilizio (vedi capitolo 4. Curriculum).

Dal punto di vista strutturale/sismico, il Comune di Bibbiena è da molti anni classificato in

MMstudio

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



pericolosità medio alta, zona 2, sin dal D.M. 19.03.1982 e poi confermato dall' O.P.C.M. 3274/2003 sia successivamente alla 3274, la 3431 e le più recenti classificazioni regionali, e le normative tecniche che regolavano le costruzioni, almeno sino agli anni 2005/2006 sono state, molto meno esigenti sotto il profilo prestazionale con riguardo alla capacità di resistenza propria delle strutture.

Il Comune di Bibbiena è storicamente un Comune con un grado di pericolosità sismica medio-alta, dato che si parla di accelerazioni al suolo attorno ai 0,2ag/g. Alla luce di ciò è evidente che, in un tale contesto, le strutture progettate e realizzate in precedenza hanno caratteristiche tali da non poter essere conformi alle azioni sismiche che oggi si considerano nella progettazione strutturale.

Le vigenti normative per complessi di questo tipo, che possono ospitare più di 200 addetti, ai sensi appunto della O.P.C.M. n. 3274/2003 (art. 2, commi 3 e 4) e "DM 17/01/2018 - NTC2018" comprendono tali complessi tra le strutture strategiche che hanno una specifica normativa relativa al rischio sismico.

La normativa prevede che, attuata nel tempo, si debba programmare la verifica della vulnerabilità sismica e strutturale del complesso produttivo, in quanto appunto "struttura strategica". Le procedure sarebbero dovute iniziare entro il 31/12/2012 (obbligo disposto dal D.L. "mille proroghe" n.216 del 29/12/2011) con il deposito della "SCHEDA di Livello 0" che consiste in una indagine conoscitiva sul complesso. Ad oggi sarebbe anche stato necessario elaborare la "SCHEDA di Livello 1", ipotizzando gli eventuali interventi di rafforzamento strutturale.

In questi giorni ho avuto conferma che la procedura ha attivato le procedure per redigere la "SCHEDA di Livello 0", per l'inizio delle procedure di verifica della vulnerabilità sismica del complesso industriale.

La tecnologia costruttiva degli edifici è costituita strutture prefabbricate in c.a.p., escluso il tegolo di copertura costituito da lastre-pannello sandwich coibentati autoportanti appoggiati, con una leggera inclinazione, su trave travi ad "Y" e sopra di esse si trova il campo FV.

Gli infissi esterni sono realizzati in metallo, così come la struttura delle finestre, quest'ultima dotate di superfici vetrate di tipo singolo. All'interno la pavimentazione di tipo industriale è a molto usurata ed in buona parte deteriorata.

Le prestazioni energetiche dell'edificio sono scarse e l'edificio rientra probabilmente nella "categoria energetica G". La Procedura mi ha da poco incaricato di redigere l'APE; sono in corso le verifiche per la successiva elaborazione.

Le condizioni di manutenzione e conservazione degli edifici, delle aree esterne e degli impianti tecnologici sono scarse, non sempre sufficienti. La dotazione impiantistica è da riqualificare e l'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento e/o produzione di acqua



calda sanitaria. Sono inoltre presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana dalle coperture. Anche il sistema degli scarichi civili ed industriali, per quanto è possibile vedere dall'esterno è da adeguare ed implementare; inoltre è prevista la realizzazione di un impianto di depurazione consortile per l'intero complesso.

L'intero complesso industriale è dotato di una unica cabina M.T. di trasformazione, in quanto il complesso era riconducibile ad una unica utilizzazione. A seguito del frazionamento industriale si dovrà realizzare almeno una o due nuove cabine M.T. di trasformazione: una a servizio del Lotto 1 ed una a servizio del Lotto 3.

Le superficie scoperte e gli stoccaggi hanno necessità anch'esse di una manutenzione del manto stradale e delle superfici pavimentate in calcestruzzo.

Lo stabilimento è stato dichiarato agibile dall' Ing. Giovanni MARRI con certificazione di agibilità in data 26.08.2003 con pratica S.U.A.P. Bibbiena N° 148/2003 del 26.08.2003.

Le pratiche edilizie successive, che sono state presentate/autorizzate sotto il profilo edilizio dal Comune di Bibbiena sono riportate nel capitolo 4. Curriculum.

Come in precedenza indicato, il LOTTO1 ricade interamente nel quadro del vincolo paesaggistico di cui alla parte III^a del D.L. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. g) "Fascia di rispetto di m. 150 dai corsi d'acqua", oggi recepito nel P.I.T. - P.P.R. della Regione Toscana - Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale - approvato definitivamente il 27 marzo 2015. Interventi edilizi devono essere generalmente sottoposti a procedura di Autorizzazione Paesaggistica, oltre ai titoli edilizi ed alle altre autorizzazioni, nulla-osta, pareri, etc di settore. Sono escluse solo le manutenzioni ordinarie senza mutamento dell'aspetto esteriore dei beni e degli interventi di cui all' Allegato" del d.P.R. n°31/2017.

Di seguito in Fig. 21 se ne riporta un estratto; le aree sottoposte a vincolo sono identificate dalla fascia azzurra.



MMstudio

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

- Fig. 21 -

Estratto dello Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana



OPERE DA REALIZZARE NEL COMPLESSO INDUSTRIALE PREVISTE DAL P.I.F. 2016/2021

Il LOTTO1 ha accesso direttamente dalla viabilità generale (Sub Area 2.1) al servizio comune dei vari lotti vicini, identificata nel P.I.F. (vedi Figg. 3 e seguenti) come LOTTO2.

Il Piano Industriale di Frazionamento – P.I.F. 2016, ha previsto la realizzazione di una serie di opere, necessarie anche per il frazionamento stesso, che di seguito si elencano:

- A) EDIFICI - Manutenzione degli Impianti tecnologici negli edifici del lotto 1;
- B) EDIFICI - Costruzione dei locali Uffici U1.3 ed U1.10;

MMstudio

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

A handwritten signature in black ink is written over a faint, rectangular official stamp. The signature is stylized and appears to be "M. Mariottini".

- C) EDIFICI - Costruzione dei paramenti divisorii del Lotto 1 rispetto al Lotto 2;
- D) EDIFICI – Manutenzione degli infissi esterni;
- E) EDIFICI – Manutenzione del manto di copertura;
- F) EDIFICI - Integrazione dei sistemi di scarico civile ed industriale;
- G) EDIFICI – Predisposizione delle “Schede di Livello 0” e “Schede di Livello 1” di cui all' O.P.C.M N° 3274/2003 e segg.;
- H) OPERE ESTERNE – Costruzione di recinzioni, degli accessi e dei relativi cancelli e sistemi di comando;
- I) OPERE ESTERNE – Costruzione delle integrazioni all' impianto di illuminazione e di sorveglianza;
- J) OPERE ESTERNE – Costruzione dei camminamenti e delimitazione delle servitù di passaggio, in relazione a qualsiasi servitù descritta, sia degli Impianti FV sia di quanto altro esistente;
- K) OPERE ESTERNE – Messa in sicurezza del manto stradale;
- L) OPERE ESTERNE – Riduzione delle corse dei carriponte nelle aree U1.6 ed U1.7;
- M) OPERE ESTERNE – Costruzione di una cabina elettrica in M.T. di trasformazione;
- N) OPERE ESTERNE CONSORTILI - Quota parte dei costi di costruzione dell'impianto di depurazione consortile;
- O) OPERE ESTERNE CONSORTILI - Quota parte dei costi di costruzione del nuovo accesso sud al complesso in compartecipazione con il Lotto 4.

Tali opere, in considerazione dell' oggetto dell' incarico ricevuto che lo scrivente ha riportato in premessa: *“il compendio sarà stimato sommariamente partendo dal loro stato attuale, considerando le opere previste dal P.I.F. - Piano Industriale di Frazionamento elaborato ai sensi dell'art. 139 della L.R.T. n° 65/2014 ed i necessari interventi di manutenzione straordinaria, in modo da avere un valore finale, ad interventi realizzati, della porzione di compendio immobiliare denominato appunto Lotto1”, saranno stimate sommariamente di seguito, dato che non esiste ad oggi ancora un progetto preliminare delle opere previste nel P.I.F. approvato.*

Aggiornando le informazioni ad oggi, agosto 2021, di seguito saranno specificati quali degli interventi indicati sommariamente nei punti da A) ad R) sopra riportati sono stati eseguiti e/o realizzati.



MMstudio

1, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemarlotoni.it

Il P.I.F. in virtù di quanto disposto proprio dall' art. 139 della L.R.T. N° 65/2014, non prevede il rilascio dei titoli abilitanti all' esecuzione delle opere edilizie. Non trattandosi di un progetto a carattere edilizio autorizzativo, i principali parametri e verifiche edilizie sono state affrontate necessariamente per linee generali.

Nelle fasi successive, quelle di adeguamento e riqualificazione del complesso industriale a seguito delle opere precedentemente descritte, dovranno essere sviluppati i progetti esecutivi e richiesti o dichiarati i necessari ed obbligatori titoli edilizi e i pareri, nulla osta ed autorizzazioni per gli specifici aspetti di settore, a cui dette opere sono sottoposte.

In tale fase progettuale dovranno essere più specificatamente analizzate le verifiche tecnologiche, quelle tecnico-edilizie, quelle igienico-sanitarie, di sicurezza in genere, quelle ambientali, quelle relative alla prevenzione incendi, etc..

Le superfici riportate in perizia e nel P.I.F. sono state determinate su supporto grafico digitale, verificate a campione, senza verifica puntuale e globale dell'intero complesso industriale. Le superfici determinate graficamente possono dunque non corrispondere alle superfici catastali nominali o reali.

Si precisa che i nominativi dei soggetti coinvolti ed interessati indicati nel progetto di cui questa relazione è parte, sono stati individuati e comunicati a noi dai Committenti.

In fase di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, il P.I.F. progettato ed autorizzato potrà variare in funzione delle necessità e dei bisogni delle Aziende che si insedieranno nel complesso produttivo.

5.2 "SUB AREE 2.1 E 2.2, PORZIONE DI AFFERENTE A MABO HOLDING S.P.A. IN A.S."

La proprietà dell'AREA2 di PIF è ripartita come di seguito:

- Sub Aree 2.1 e 2.2, con superficie circa m² 3640, che ricadono nel C.F. part. 95 sub. 4 e part. 564, al C.T. part. 559, 561, 562, 563 catastalmente intestate a MABO HOLDING S.p.a. in A.S. (oggetto di stima) – vedi sotto fig. 22;
- La Sub Area 2.3 m² 2460, che ricadono nella part. 95 sub. 8 catastalmente intestata a REV – GESTIONE CREDITI SPA (ex Banca Etruria, già BPEL) non comprese nella presente stima;

Di seguito in fig. 22 e' riportato un estratto del P.I.F. 2021 con riportate e distinte le superfici di proprietà.

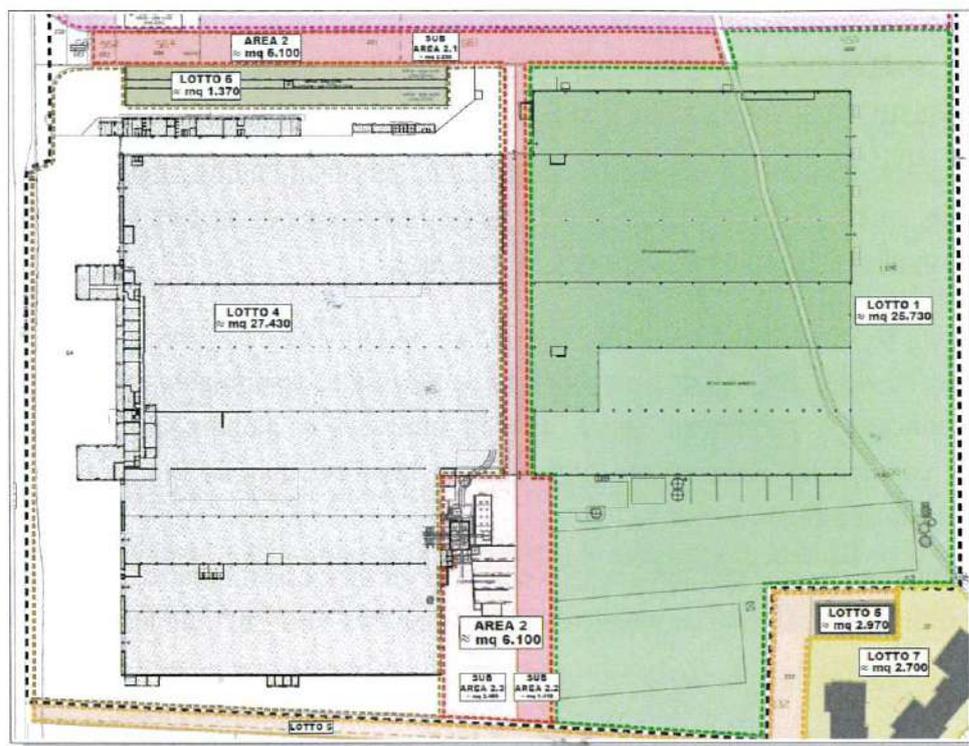
MMstudio

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

- Fig. 22 -

Estratto del P.I.F. 2021

Le Sub-Aree 2.1 e 2.2 su sfondo rosso sono di proprietà di MABO HOLDING, porzione oggetto di stima. La porzione di AREA 2 su sfondo rosa, di proprietà di REV – GESTIONE CREDITI SPA, non è oggetto di stima



Come già anticipato, la porzione oggetto di stima è soltanto la porzione in proprietà a MABO HOLDING S.p.a. in A.S.

Catastralmente la porzione di AREA2 afferente a Mabo Holding S.p.a. in A.S., è costituita dalle Sub-Aree 2.1 e 2.2, che sono rappresentate come segue:

SUB-AREA 2.1

- C.T., Fg. 64 part. 559 – qual. Seminativo, cl. 2^a, ha 0 are 2 c. are 31, RD € 1,19, RA € 0,54;
- C.T., Fg. 64 part. 561 – q. Seminativo, cl. 2^a, ha 0 are 17 c. are 31, RD € 9,08, RA € 4,09;
- C.T., Fg. 64 part. 562 – q. Seminativo, cl. 2^a, ha 0 are 00 c. are 94, RD € 0,49, RA € 0,22;
- C.T., Fg. 64 part. 563 – q. Seminativo, cl. 2^a, ha 0 are 00 c. are 74, RD € 0,38, RA € 0,17;
- C.F., Fg. 64 part. 564 – q. Ente Urbano, ha 0 are 02 c. are 82;

MMstudio

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

[Handwritten signature and stamp]

[Stamp]

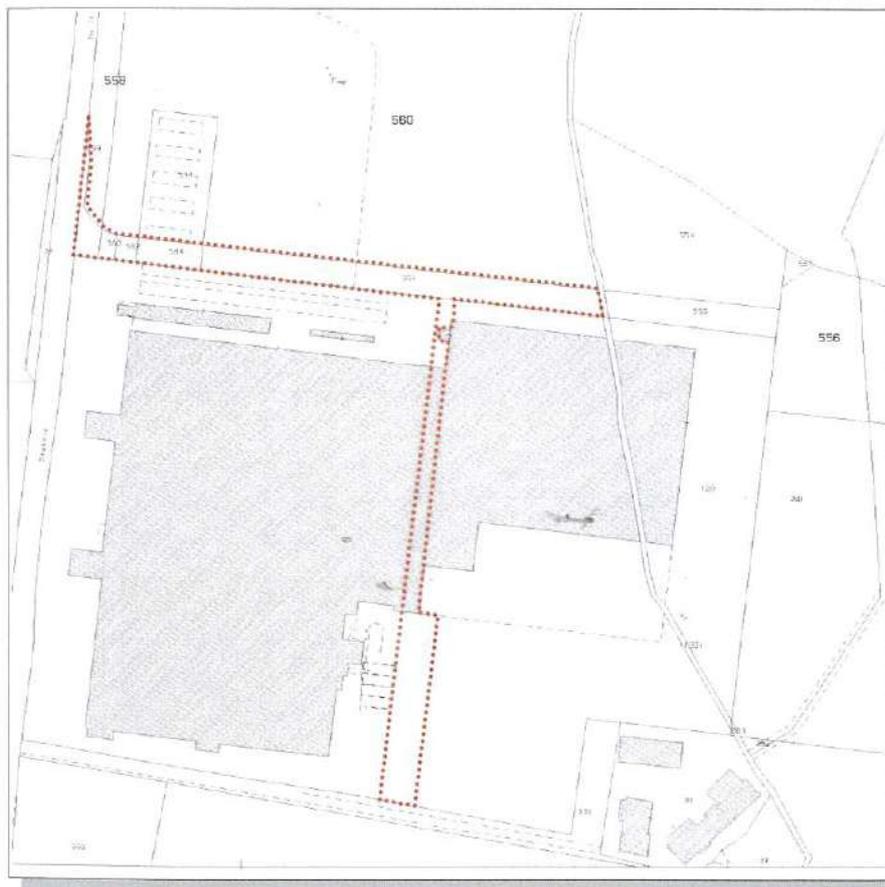
SUB-AREA 2.2

C.F., Fg. 64 part. 95 sub. 4 – piano terra, C.F., Fg. 64 part. 190 sub. 1 – piano terra, C.F., Fg. 64 part. 128 sub. 1 – parte di piano terra.

- Fig. 23 -

*Estratto del P.I.F 2021 - LOTTO2 afferente a MABO Holding
La linea rossa puntinata identifica la viabilità come da PIF
2021*

che è concidente con la porzione di colore rosso Sub-Aree 2.1 e 2.2, della figura 22



In relazione alla stima è necessario precisare la porzione di viabilità esistente deve essere mantenuta per la superficie complessiva pari a circa m² 6100 circa sono esistenti, con la sola eccezione dell'accesso sulla S.R. N°71 realizzato pochi anni fa.

Anche in questo caso le superfici riportate in perizia e nel P.I.F. sono state determinate su supporto grafico digitale, verificate a campione, senza verifica puntuale e globale dell'intero complesso industriale. Le superfici determinate graficamente possono dunque non corrispondere alle superfici catastali nominali o reali, che potranno essere determinate lotto per lotto o unità solo a seguito dell' approvazione dei relativi frazionamenti catastali.

MMstudio

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

5.3 "LOTTO 6"

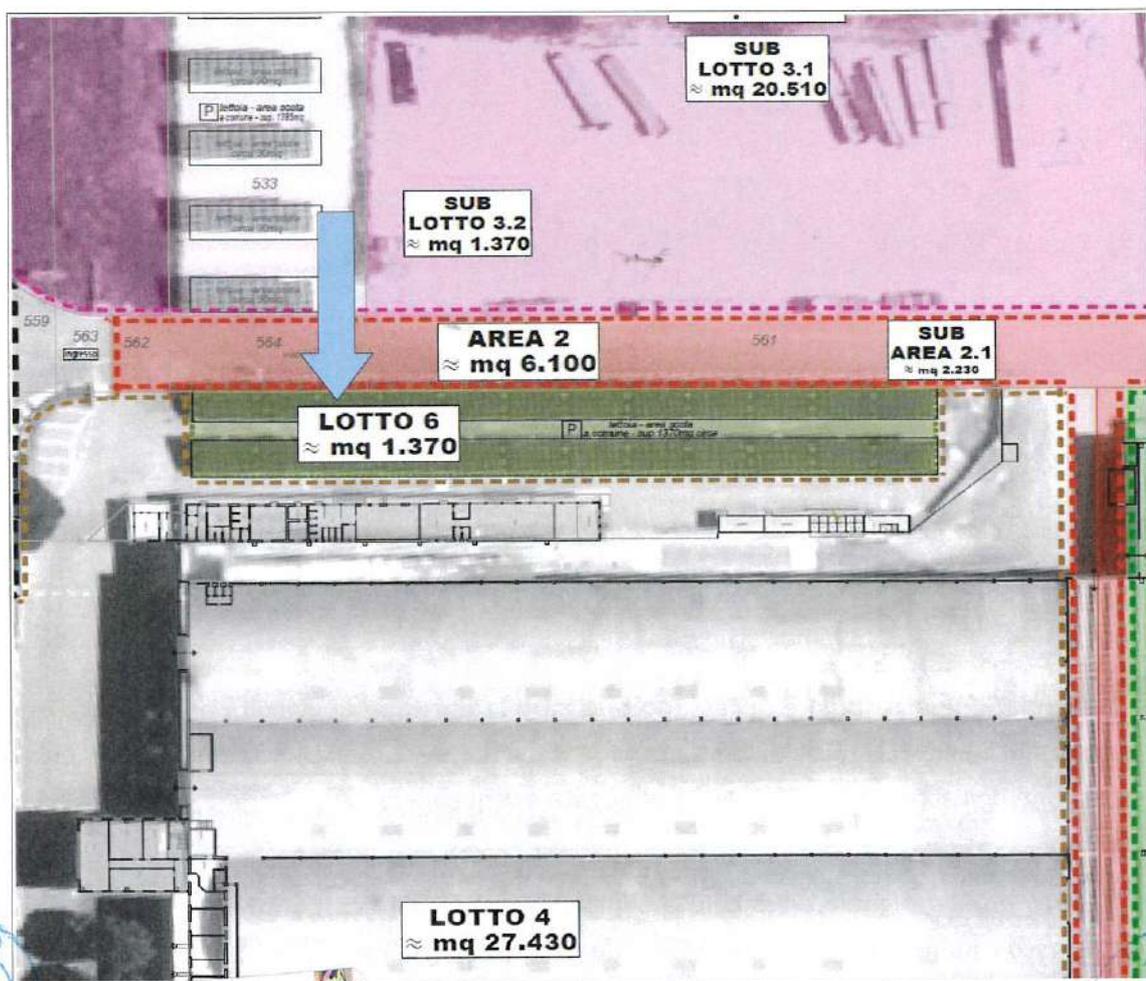
Il Lotto 6 del P.I.F., in quanto al suolo di proprietà di "MABO HOLDING SPA in AS", mentre riguardo la sola superficie in copertura alle pensiline, è in proprietà superficiaria a favore di "CASENTINO ENERGIA s.r.l." c.f. 14914981007. E' il lotto che racchiude i parcheggi coperti dalle 2 pensiline fotovoltaiche che sono poste in prossimità dell' ingresso del complesso industriale, lungo la viabilità a comune del complesso (Lotto 2): sulla destra procedendo dall'entrata verso l'interno dell'area.

La superficie del lotto è di circa m² 1370, ed ha accesso direttamente dalla viabilità comunale; di fatto ne è la sua estensione. Su di esso si trovano le due pensiline fotovoltaiche costruite a seguito della presentazione al SUAP del Comune di Bibbiena della S.C.I.A. prot. n° 27815 del 27.12.2010 - (Pratica SUAP 719/2010).

- Fig. 24 -

Estratto del P.I.F. 2021 su Ortofoto

In basso in prossimità dell' ingresso il Lotto 6 su sfondo verde oliva



MMstudio

011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

Il LOTTO 6 è catastalmente individuato al C.F. Fig. 64 part. 95 sub. 10, piano terra, cat. D1 rendita € 3.524,00. La particella è catastalmente intestata a:

- CASENTINO ENERGIA S.R.L. con sede in ROMA 14914981007 – Proprietà superficiaria per 1/1;
- MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA 00102680519 - Diritto del concedente per 1/1.

Le due pensiline FV hanno una potenza nominale pari a circa 80 kW disposti su una superficie di circa m² 650. L'impianto produce energia ed ha una convenzione con il GSE di 25 anni, in scadenza alla data del 13.05.2036.

Al termine del diritto di proprietà superficiaria a favore di "CASENTINO ENERGIA s.r.l.", la superficie di copertura tornerà in proprietà del cedente "MABO Holding in A.S." e l'impianto dovrà restare installato.

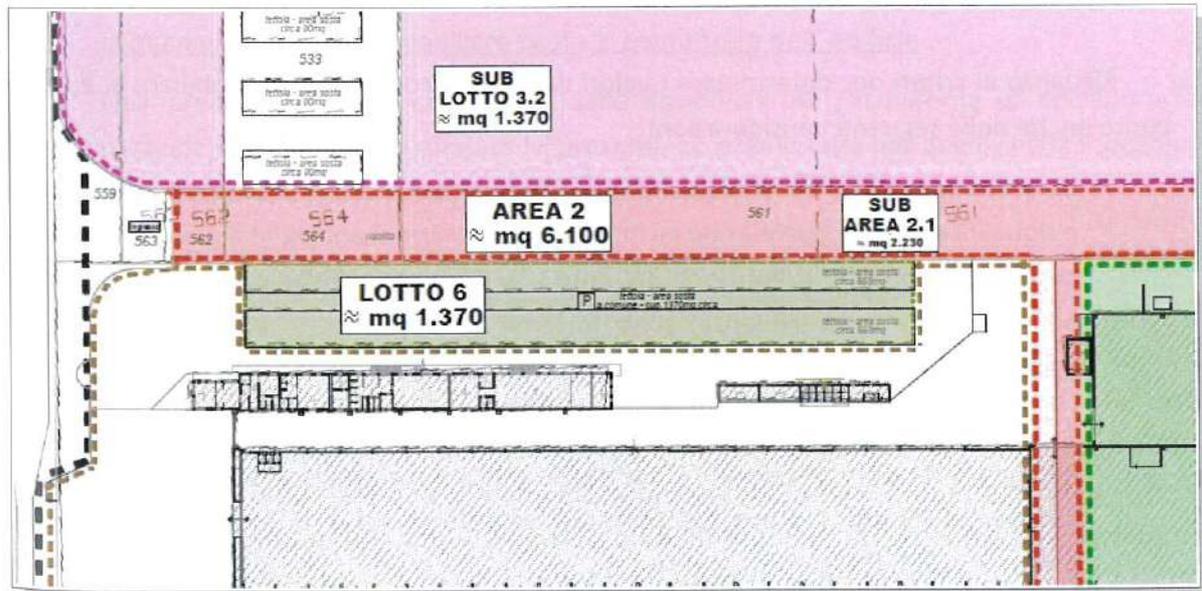
L'impianto cede l'energia prodotta in bassa tensione, con punto di consegna proprio insieme all'impianto FV in copertura del Lotto1.

La superficie sottostante è utilizzata come parcheggio ed è pavimentata con conglomerato bituminoso. Questa è dotata di caditoie per lo scolo delle acque piovane.

- Fig. 25 -

Estratto del P.I.F. 2021

In basso, in prossimità dell'ingresso, si trova il Lotto 6.



MMstudio

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

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'insieme immobiliare in questione.

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

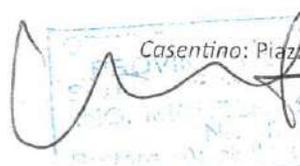
Premesso ciò, si deve tener conto che in tempi recenti in Casentino sono stati oggetto di compravendita e affitto, o in trattativa fabbricati ed aree strutturalmente simili, anche su immobili di proprietà e/o in utilizzo di MABO HOLDING o altre aziende del gruppo MABO attualmente in Gestione commissariale.

La stima è elaborata per ottenere quattro diversi valori:

1. Il Valore del compendio immobiliare Lotto1, al completamento degli interventi previsti dal P.I.F. ed elencati al termine del precedente capitolo;
2. Il Valore del compendio immobiliare Lotto1, decurtato degli interventi previsti dal P.I.F.;
3. Il Valore della viabilità generale della "porzione di Area 2, nello specifico Sub Area 2.1. e 2.2 afferente a MABO Holding";
4. Il Valore dell'area di parcheggio esclusiva del Lotto 1 "Lotto 6";
5. Il Valore delle attrezzature, gru e carriponte presenti nel Lotto 1.

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

- La qualità oggettiva dei beni ed il loro stato di conservazione, che - seppur mantenute e riqualificate - non porteranno gli immobili in condizioni analoghe a quelle di una nuova costruzione, proprio in funzione del fatto che le caratteristiche oggettive di qualità dei beni, descritte in precedenza, sono fortemente condizionate anche dalle epoche di costruzione e dalle tecnologie utilizzate e/o disponibili allora.
- Il "Lotto 1" ad oggi non ha la disponibilità di spazi e/o locali da destinare a servizi e neppure a funzioni direzionali, il che rende difficoltoso svolgervi una attività produttiva autonoma. Inoltre si trova nel retro del complesso ed è di scarsa visibilità per chi percorre la S.R. N° 71.
- Nell' interno dell'edificio, si trovano comunque le cabine che contengono i quadri


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

MMstudio

www.michelemariottini.it

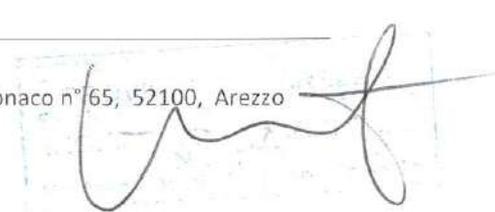
ADIPRA

elettrici, gli inverter ed i locali di controllo e cessione dell'energia prodotta dell'impianto fotovoltaico posto su tutta l'estensione della copertura. Questo di fatto comporta l'esistenza di una servitù di passaggio e di occupazione che può' essere sicuramente regolata, ma che incide sul valore della porzione dell'edificio contenuta nel Lotto1.

- L'impianto FV in copertura, che non è oggetto di stima, di fatto crea una servitù interna ai locali al p.terra e, sempre al p.terra, ed una servitù esterna relativa ai percorsi di accesso sul manto di copertura dell' edificio. Inoltre la cessione in diritto di superficie a "CASENTINO ENERGIA srl" per 25 anni, di cui residui 14 anni circa, fa sì che, alla scadenza di tale periodo, l'efficienza produttiva dell'impianto si sarà ridotta al punto tale che, lo stesso dovrà probabilmente essere rigenerato o ricostruito. Non sarà presente un valore residuo, al termine della vita utile dell'impianto FTV.
- Analoghe considerazioni sono applicabili alla stima del "Lotto 6". Anche l'impianto FV in copertura delle due pensiline FV non è oggetto di stima. La cessione in diritto di superficie, sempre a "CASENTINO ENERGIA srl" per 25 anni, in questo caso, ha termine nel 2036, perciò circa altri 15 anni, dopodichè anche questo impianto FV e la superficie di copertura ritorneranno di proprietà di MABO HOLDING .
- In relazione al piano primo (lastrico solare), vista la cessione in diritto di superficie da "MABO HOLDING S.p.a." ad ING LEASE e da questa a "CASENTINO ENERGIA srl", vista la cospicua incidenza nel compendio immobiliare delle limitazioni all' esercizio del diritto di proprietà quali: cabine, servitù, etc., le quali tutte insieme, unite all'oggettivo scarso valore immobiliare residuo della nuda proprietà di un lastrico solare su un edificio industriale d'uso di copertura già utilizzato, sembra opportuno considerare che lo stesso valore possa essere ricompreso, attraverso un modesto incremento, nei valori unitari di stima della porzione immobiliare posta al piano terra dell' edificio .
- Nell' area di stoccaggio del Lotto 1, sono disponibili per l'acquirente ed entrano a far parte della stima tutti i manufatti ivi presenti, eccezione fatta per quelli che la Procedura dovesse esitare prima del passaggio delle consegne.
- Le "Sub Aree 2.1 e 2.2 afferente a MABO Holding" destinata a viabilità a comune del complesso industriale necessita di diversi ed importanti interventi manutentivi.
- La situazione economica del mercato immobiliare in Casentino già nel 2015 ed ancora più oggi con l'effetto dell'emergenza sanitaria Covid-19 / Sars-Cov-2, è decisamente poco dinamica con poche compravendite, specie nel settore produttivo. Il prezzo delle aree negli ultimi anni ha continuato a decrescere, anche per effetto di un'offerta decisamente superiore alla domanda. Inoltre le varie crisi aziendali hanno immesso nel mercato immobiliare una gran quantità di immobili di qualsiasi tipologia.

MMstudio

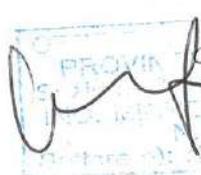
Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it



- I valori sopra reperiiti, sono stati confrontati con i valori che l'O.M.I. riporta per l'ultimo semestre disponibile, ed in particolar modo con i contratti di affitto relativi ad immobili di proprietà e/o in utilizzo di MABO HOLDING o altre aziende del gruppo MABO attualmente in Gestione commissariale. Seguendo le indicazioni della norma UNI EN 15733:2011 è opportuno ritenere che alla data odierna, ad avviso dello scrivente, questi ultimi valori siano più coerenti con le condizioni attuali oggettive del mercato immobiliare casentino, rispetto alle precedenti perizie di stima.
- L'aggiornamento all'ottobre 2020 vede un complesso industriale che è stato utilizzato da "GRANDUCATO EDILIZIA ENERGIA s.r.l." affittuario per circa tre anni prima del fallimento della società avvenuto nel luglio 2019. In questo periodo, da un esame a vista del compendio, così come riportato anche nella documentazione fotografica, emerge che:
 - Le opere descritte nel paragrafo "5.1 Lotto 1", paragrafo "OPERE DA REALIZZARE NEL COMPLESSO INDUSTRIALE PREVISTE DAL P.I.F. 2016/2021" non sono state per la quasi totalità realizzate. Anzi il complesso oggi evidenzia un degrado ancora maggiore per l'assenza di opere manutentive durante il periodo di affitto dal 2016 al 2019, degrado mitigato dalla importante operazione di pulizia e sistemazione messa in atto di recente dalla Procedura Commissariale;
 - I pochi interventi realizzati sono stati realizzati dall' Affittuario con scarsa qualità ed a volte in modo precario;
 - Con riferimento ai valori raccolti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, i valori degli edifici ad uso produttivo dal valore di riferimento della perizia nel 2015, 1° semestre 2015 con valori tra € 340 - 530/ mq di superficie lorda, stato di conservazione normale, siamo passati a valori riferiti al 2° semestre 2020 tra € 290 - 485/ mq di superficie lorda, stato di conservazione normale. Questo significa che i valori unitari immobiliari, secondo l'A.E. ad oggi hanno avuto una riduzione, rispetto al 2015, di circa il 15% per i valori più bassi e di circa il 10% per i valori più alti.

Oggi, nel 2021, a quanto sopra si aggiunge la crisi anche economica, oltre che sanitaria dovuta alla pandemia Sars-CoV-2 o Covid-19, che ha depresso ancora di più i valori immobiliari, anche se questo non può essere oggi rilevato sui valori OMI del 1° semestre 2020. La pandemia ha mostrato i suoi effetti sulla salute pubblica soltanto nella primavera 2020 e perciò su trattative che potranno essere eventualmente perfezionate solo in seguito, sempre che, visto lo stato del contagio, tali trattative possano essere perfezionate con l'atto pubblico in tempi brevi, visto che ad oggi lo stato d'emergenza sanitaria è stato prorogato.




PROV. CASERTINO

MMstudio

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

Considerato quanto descritto in perizia e le considerazioni oggettive degli immobili sopra riportate. Preso atto che i valori OMI poi si riferiscono a beni in stato di conservazione "normale", mentre i beni immobili, soprattutto gli edifici si trovano in condizioni di conservazione piuttosto scadenti. Analizzati i valori che raggiungono le trattative di compravendita/affitto di porzioni immobiliari su complessi similari all'attualità, si può considerare che i valori unitari possono essere aggiornati con un ribasso del 19% rispetto ai valori espressi nel 2015, in analogia con la riduzione di valore degli immobili nella fascia di valore più basso valore, misurata da O.M.I..

Un ulteriore fattore da considerare è correlato ai beni ancora presenti, sino al mese scorso, nell'area di resede del lotto 1. Come si dirà di seguito, la centrale di betonaggio è stata sgombrata ed il suolo su cui insisteva e' stato ripristinato. Sono stati altresì sgombrati altri manufatti, ma ne residuano ancora altri. Lo stato attuale consente di immaginare un fattore di incremento per la rimozione della centrale di betonaggio, pari ad € 36.700,00 ed un fattore di riduzione, relativo alla presenza di materiale da esitare mediante frantumazione, nonché da esitare mediante vendita pari ad € 22.849,73.

Infine sono presenti dei materiali da costruzione che dovranno essere esitati ma che, ad oggi, sono ancora accatastati nei piazzali scoperti del Lotto 1. Si è stimata una riduzione di € 14.849,73 per una superficie occupata di circa m² 2150.

In virtù delle precedenti considerazioni, si conferma anche per queste ragioni un ribasso del 19% rispetto alla stima del 2015. Si riportano di seguito i valori attualizzati ad oggi.

VALORI MEDI UNITARI DELLE SUPERFICI			
Superfici destinate ad Edifici	mq.	8.625	€ 144,99 /mq. s.coperta
Superfici destinate a Stoccaggio parzialm. Edif.	mq.	1.610	€ 40,82 /mq. s.lorda
Superfici destinate a Stoccaggio	mq.	9.515	€ 21,87 /mq. s.lorda
Superficie di viabilità interna, resede, etc	mq.	5.770	€ 8,67 /mq. s.lorda
Superficie dell' Area 2 destinate a viabilità	mq.	6.100	€ 8,67 /mq. s.lorda
Superficie del Lotto 6 destinate a Parcheggio ..	mq.	1.370	€ 15,02 /mq. s.lorda

FATTORI DI INCREMENTO E RIDUZIONE DEL VALORE TOTALE GIA' DESCRITTI	
Fattore incrementale Gru MABO HOLDING.....	€ 50.000,00 /a corpo
Fattore incrementale Carri Ponte MABO PREFABBRICATI.....	€ 12.000,00 /a corpo
Fattore incrementale realizzazione schedatura di Livello ZERO...€	9.850,00 /a corpo
Fattore incrementale per rimozione centrale di betonaggio	€ 36.700,00 /a corpo
Fattore riduttivo per la presenza materiale da esitare	€ 22.849,73 /a corpo
SALDO FATTORI	€ 85.700,27

MMstudio

In relazione ai fattori sopra riportati si specifica quanto segue:

- Il primo fattore incrementale Gru esterne di proprietà di MABO HOLDING presenti nell' area, è descritto a pagina 34 della presente relazione. Stimando a parte il valore di tali attrezzature e allestimenti, l'area su cui ricadono, che delimitata dalle corsie e/o dalle aree di lavoro, verrà stimata al prezzo unitario dei piazzali scoperti destinati allo stoccaggio dei prodotti.
- Il secondo fattore incrementale riguardante i Carri Ponte presenti nell' area di proprietà di MABO PREFABBRICATI, è anch'esso descritto a pagina 34 della presente relazione. Stesse condizioni e criteri di stima applicati al punto precedente.
- Il terzo fattore incrementale riguarda l' attivazione della procedura dell' O.P.C.M. n° 3274/2003 per i complessi produttivi, alla vulnerabilità sismica, "Schedatura di Livello 0";
- Il quarto fattore incrementale riguarda la rimozione in ordine della Centrale di betonaggio che era presente nell' area scoperta a sud del complesso e l'effettuazione dei lavori di ripristino del piano stradale del piazzale;
- Infine nell' area sono ancora presenti materiali di produzione che saranno smaltiti a seguito della procedura svolta da "ETA Srl Efficiency, Training, Advising" di AREZZO, con cui e' stato autorizzato lo smaltimento tramite piano di frantumazione e riuso in loco dei materiali da costruzione ancora presenti nell' area. La Procedura ha comunicato il rilascio dell' autorizzazione ambientale presso la Regione Toscana.

Questi, a mio avviso, sono i parametri unitari per stimare il Valore dell' compendio immobiliare, sia il Lotto1 al completamento degli interventi previsti dal P.I.F. (interventi indicati come necessari per adeguare la porzione immobiliare ad una condizione di utilizzo congrua e coerente con i valori di mercato ipotizzati), sia le cd. Sub Area 2.1 e 2.2 afferenti a Mabo Holding, sia l'area di parcheggio coperto ed esclusivo rappresentato dal Lotto 6.

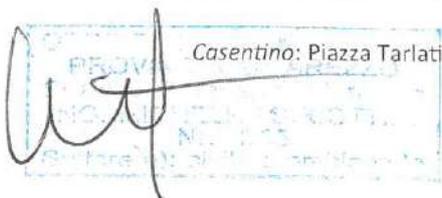
Per ottenere invece il valore del compendio immobiliare Lotto 1 depurato degli interventi previsti dal P.I.F., si devono detrarre dal valore ottenuto applicando le considerazioni ed i valori sopra descritti, le 15 tipologie d'intervento descritte al termine del precedente capitolo.

Queste 15 tipologie di opere edilizie, di cui alcune riguardano direttamente il Lotto1, mentre altre riguardano più Lotti del P.I.F. ed incidono perciò "pro-quota" sulla stima del valore del Lotto1, sono stimate sommariamente per comparazione facendo riferimento ai costi di mercato per interventi simili, prendendo a riferimento il vigente Prezzario della Regione Toscana per la OO.PP..

Non si può procedere perciò ad una stima analitica, alla luce del fatto che, ancora ad oggi, per quanto a conoscenza dello scrivente, l'ex affittuario GRANDUCATO EDILIZIA ENERGIA non

MMstudio

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



ha elaborato neppure i progetti preliminari delle opere previste nel P.I.F. 2016.

In considerazione di ciò, aggiornando anche l'avanzamento e il livello di realizzazione delle opere all'aprile 2021, si stima quanto segue:

A) EDIFICI - Manutenzione degli Impianti tecnologici negli edifici del lotto 1 ;

Si stimavano a corpo € 9.600,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: realizzati solo in parte, restano da realizzare € 8.500,00 + IVA, considerando la carenza di manutenzione.

B) EDIFICI - Costruzione dei locali Uffici U1.3 ed U1.10 ;

Si stimano a corpo € 214.000,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 214.000,00 + IVA, considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

C) EDIFICI - Costruzione dei paramenti divisorii del Lotto 1 rispetto al Lotto 2 ;

Si stimano a corpo € 36.000,00 + IVA

Aggiornamento ottobre aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 36.000,00 + IVA, considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

D) EDIFICI - Manutenzione degli infissi esterni ;

Si stimano a corpo € 7.200,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 7.200,00 + IVA, considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

E) EDIFICI - Manutenzione del manto di copertura ;

Si stimano a corpo € 8.000,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: realizzati, restano da realizzare € 1.500,00 + IVA, considerando la carenza di manutenzione.

F) EDIFICI - Integrazione dei sistemi di scarico civile ed industriale ;

Si stimano a corpo € 52.000,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 52.000,00 + IVA,

MMstudio

considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

- G) EDIFICI – Predisposizione delle Schede di Livello 0 di cui all' O.P.C.M N° 3274/2003 e segg.;

Si stimano a corpo € 12.000,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021 non realizzati, restano da realizzare € 12.000,00 + IVA per le schede di livello 0 a cui va' sommato circa € 46.500,00 per la schedatura di livello 1, che si e' aggiunta per scadenze normative alla schedatura di livello 0.

- H) OPERE ESTERNE – Costruzione di recinzioni, degli accessi e dei relativi cancelli e sistemi di comando ;

Si stimano a corpo € 36.000,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 36.000,00 + IVA, considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

- I) OPERE ESTERNE – Costruzione delle integrazioni all' impianto di illuminazione e di sorveglianza ;

Si stimano a corpo € 20.000,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 20.000,00 + IVA, considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

- J) OPERE ESTERNE – Costruzione dei camminamenti e delimitazione delle servitù di passaggio ;

Si stimano a corpo € 5.600,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 5.600,00 + IVA, considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

- K) OPERE ESTERNE – Messa in sicurezza del manto stradale ;

Si stimano a corpo € 20.800,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021 non realizzati, restano da realizzare € 26.500,00 + IVA, considerando l'andamento del costo delle opere edilizie ed in considerazione del proseguito degrado delle infrastrutture dal 2015 ad oggi.



MMstudio

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

- L) OPERE ESTERNE – Riduzione delle corse dei carro ponte nelle aree U1.6 ed U1.7 ;
Si stimano a corpo € 3.600,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 3.600,00 + IVA,
considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

- M) OPERE ESTERNE – Costruzione di una cabina elettrica in M.T. di trasformazione ;

Si stimano a corpo € 52.000,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 65.000,00 + IVA,
considerando l'andamento del costo delle opere edilizie ed impiantistiche.

- N) OPERE ESTERNE CONSORTILI - Quota parte dei costi di costruzione dell' impianto di
depurazione consortile ;

Si stimano a corpo € 36.800,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 36.800,00 + IVA,
considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

- O) OPERE ESTERNE CONSORTILI - Quota parte dei costi di costruzione del nuovo accesso
sud al complesso in compartecipazione con il Lotto4 ;

Si stimano a corpo € 44.000,00 + IVA

Aggiornamento aprile 2021: non realizzati, restano da realizzare € 62.500,00 + IVA,
considerando l'andamento del costo delle opere edilizie.

Il tutto per un totale delle opere previste dal P.I.F. che ammonta ad € 633.700,00 (diconsi
seicentotrentatremila settecento virgola 00 centesimi + IVA).

Relativamente alla Porzione di Area2 afferente a MABO Holding sub-Area 2.2, il valore della
viabilità è stato equiparato a quello della viabilità interna del Lotto1 per le seguenti
considerazioni:

- La viabilità del Area2 e' in migliori condizioni di quella interna al Lotto1, ma è pur vero
che la viabilità del Lotto1 è ad uso esclusivo dell' attività produttiva, mentre la viabilità
compresa nel Area2 è una viabilità generale ed a uso comune dell' intero complesso
industriale come in precedenza specificato;



MMstudio

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

Inoltre la suddetta viabilità dovrebbe essere affidata in gestione e mantenimento, secondo le indicazioni ricevute dalla Gestione commissariale, ad un Condominio o consorzio da costituire tra le aziende che si insedieranno nel complesso produttivo;



MMstudio

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



co
tip
su
pe
Sup
Sup
Sup
Sup
Sup
1.5
no
pre
TO
pre
nov

7. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

A questo punto è necessario attribuire i valori unitari agli immobili in questione, stimati come già indicato in precedenza.

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 dal P.I.F..

Di seguito perciò viene stimato il probabile valore di mercato del compendio immobiliare in perizia :

Beni	Complessiva	unitario	complessivo
Superfici destinate ad Edifici.....mq.	8.625	€ 144,99 /mq.	€ 1.250.538,75
Superfici destinate Stoccaggio parzialm. Edificate mq.	1.610	€ 40,82 /mq.	€ 65.720,20
Superfici destinate a Stoccaggio escluso carripont mq.	9.515	€ 21,87 /mq.	€ 208.093,05
Superfici destinate a viabil, parch., resede.....mq.	5.770	€ 8,67 /mq.	€ 50.025,90
Superfici destinate a parcheggio coperto Lotto6 ... mq.	1.370	€ 15,02 /mq.	€ 20.577,40
TOTALE VALORE LOTTO1 A SEGUITO DEI LAVORI PREVISTI DAL P.I.F. ...			€ 1.594.955,30

Il Valore probabile di mercato del compendio immobiliare ammonta perciò ad € 1.594.955,30 (diconsi euro unmilione cinquecentonovantaquattromila novecentocinquantacinque virgola 30 centesimi).

Il probabile valore di mercato del compendio immobiliare in perizia, decurtato dei lavori previsti dal P.I.F., ammonta a :

TOTALE VALORE LOTTO1 A SEGUITO DEI LAVORI PREVISTI DAL P.I.F. ... € **1.594.955,30**

A DETRARRE LAVORI DA ESEGUIRE PREVISTI DAL P.I.F. ... **-€ 633.700,00**

TOTALE VALORE LOTTO1 DECURTATO DEI LAVORI PREVISTI DAL P.I.F. ... € **961.255,30**

Il Valore probabile di mercato del compendio immobiliare in perizia, decurtato dei lavori previsti dal P.I.F. stesso ammonta perciò ad € 961.255,30 euro (diconsi euro novecentosessantunomila duecentocinquantacinque virgola 30 centesimi).

MMstudio

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

Riguardo alle *Sub-Aree 2.1 2.2* afferenti a *MABO Holding*, il probabile valore di mercato del compendio immobiliare, ammonta a:

Natura Beni	u.m.	Superficie Complessiva	Valore medio unitario	Valore complessivo
Viabilità esistente - Sub Area 2.1 e 2.2	mq.	3.640	€ 8,67 /mq.	€ 31.558,80
TOTALE VALORE SUB AREE 2.1 e 2.2 nello stato attuale				€ 31.558,80

Il Valore probabile di mercato del compendio immobiliare identificato dalla porzione di viabilità afferente a *MABO Holding SPA*, le **Sub Aree 2.1 e 2.2**, nel loro stato attuale ammonta perciò ad **€ 31.558,80 euro** (diconsi euro trentunomila cinquecentocinquantaotto virgola 80 centesimi).

Il valore totale dei beni oggetto di stima:

- Lotto 1 ;
- Sub-Aree 2.1 e 2.2 afferenti a *MABO Holding* ;;
- Lotto 6 ;

decurtato degli aspetti e fattori descritti precedentemente ammonta ad € 992.814,10. Ad esso si devono aggiungere i Fattori incrementali e di riduzione, riepilogati a pagina 49, per un saldo di € 85.700,27 .

Alla luce di quanto sopra espresso, il probabile valore di mercato dell'intero compendio (mobiliare ed immobiliare) della porzione di complesso industriale ammonta ad € 1.078.514,37 (diconsi euro un milione settantaottomila cinquecentoquattordici virgola 37 centesimi).

L'intero valore è ripartito per quote.

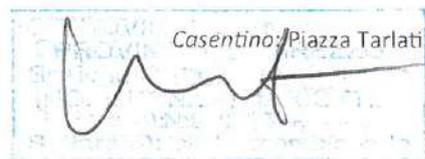
La quota afferente **MABO HOLDING** è così composta:

- Parte immobiliare.....€ 1.016.514,37;
- Parte mobiliare (2 gru esterne) € 50.000,00;

Il tutto per un totale di € 1.066.514,37 .

La quota afferente **MABO PREFABBRICATI** (carriponte interni) € 12.000,00

Questo si può indicare come valore compendio, considerato tutto quanto in precedenza descritto e considerate le ingenti opere manutentive da effettuare sugli edifici e sulle aree



esterne.



MMstudio

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

8. CONCLUSIONI

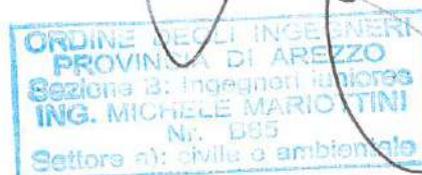
Alla presente perizia si allegano:

- Estratti di mappa e visure catastali (Allegati da -A1- ad -A6-);

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Bibbiena li' 6 ottobre 2021.

Ing. MICHELE MARIOTTINI



MMstudio

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

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

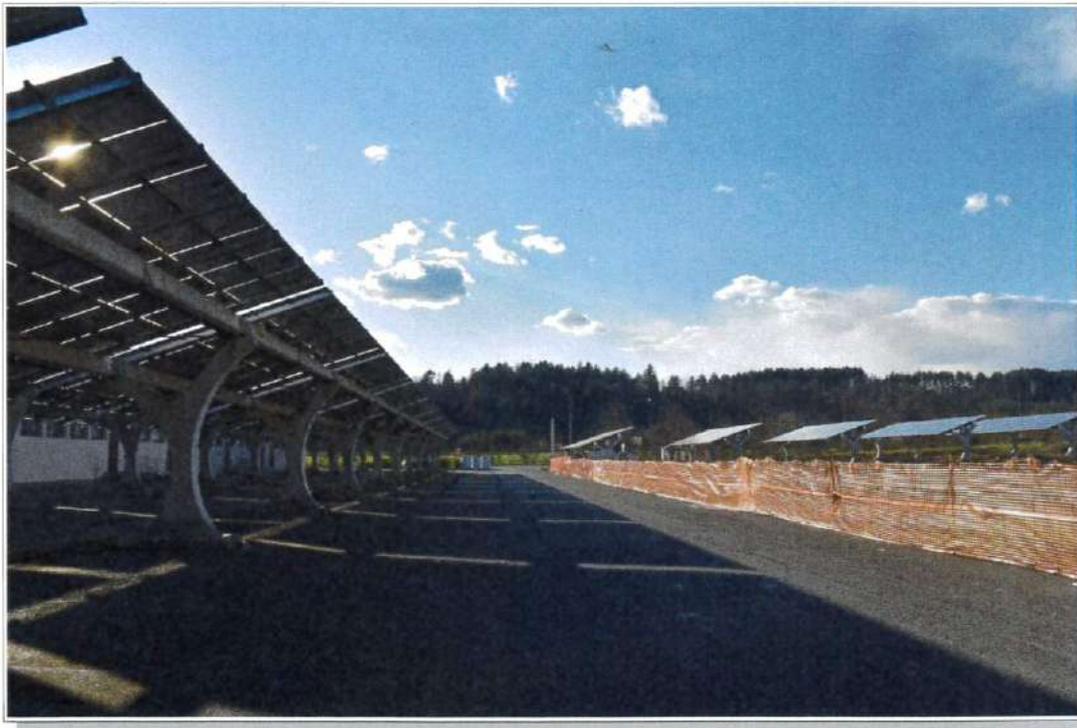
Foto 1 -

Ingresso del complesso industriale "Area2" di PIF2021, sullo sfondo le pensiline FTV del Lotto6



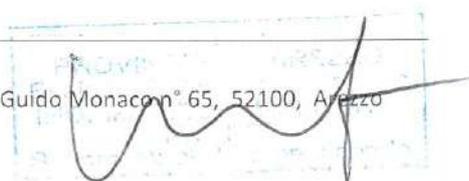
Foto 2 -

Vista della viabilità ad uso comune "Area2" e pensiline FTV Lotto6, in direzione del cancello



MMstudio

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





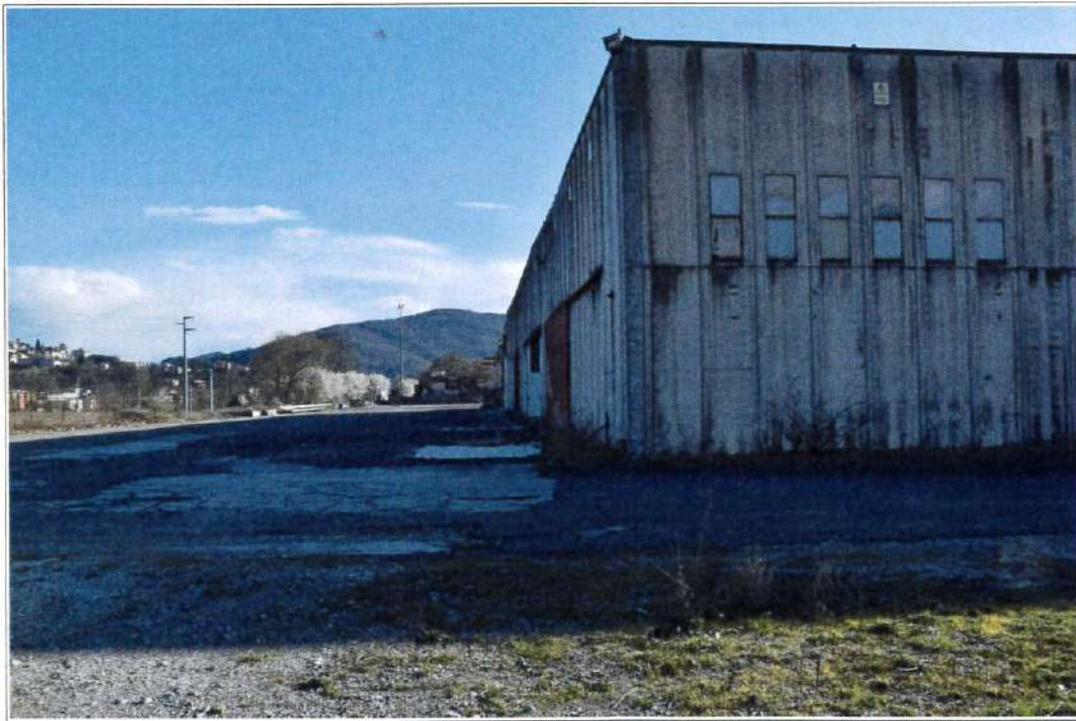
Vista

1 - Prospetto Nord, angolo nord ovest



Foto 4 -

Lotto 1 - parte prospetto Nord, e vista anche sul prospetto Est dei capannoni



MMstudio

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

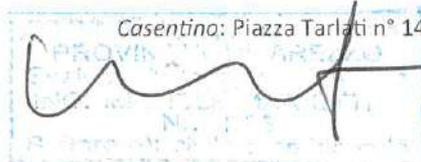


Foto 5 -
Lotto 1 - Prospetto Est

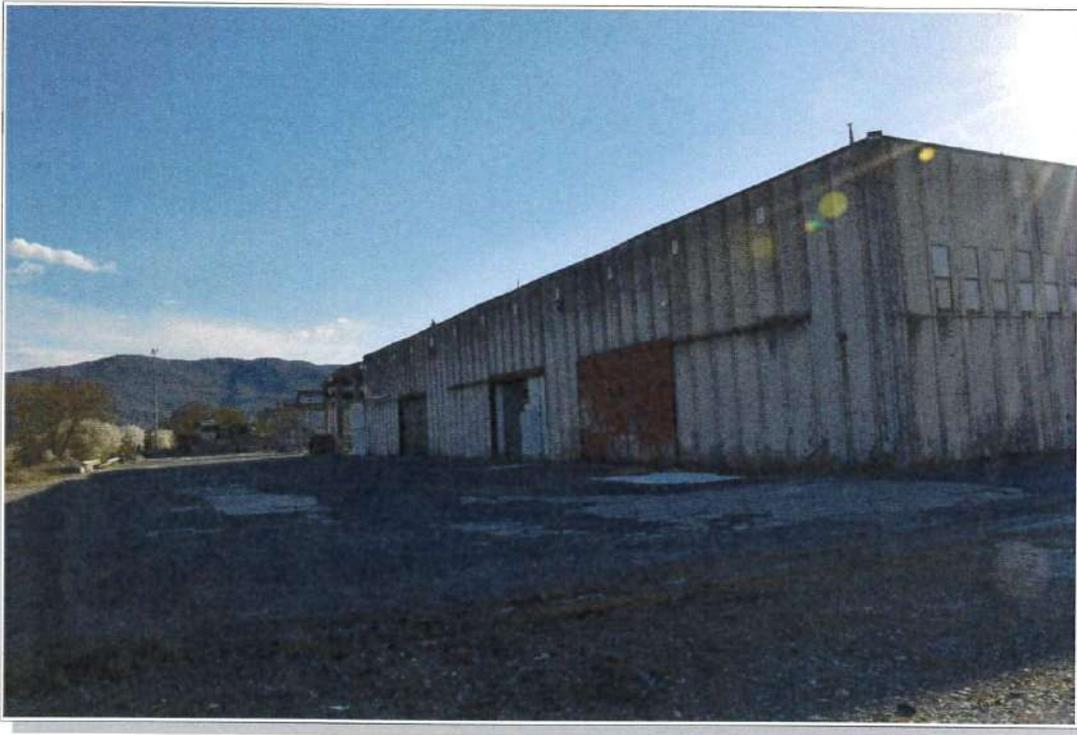
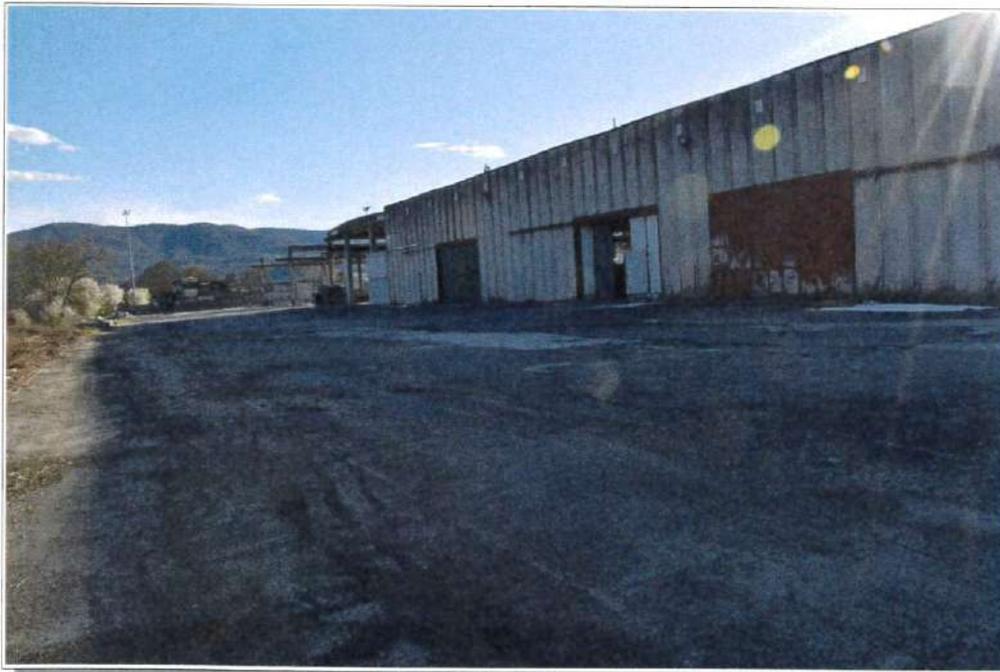


Foto 6 -
Lotto 1 - Prospetto Est, con vista verso sud- sullo sfondo i carri ponte



MMstudio

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



Foto 7 -

Lotto 1 – parte del Prospetto Sud, con vista verso ovest



Foto 8 -

Lotto 1 – parte del Prospetto Sud, con vista verso l'interno



MMstudio

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

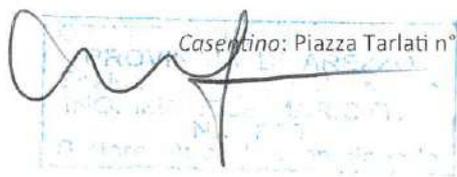
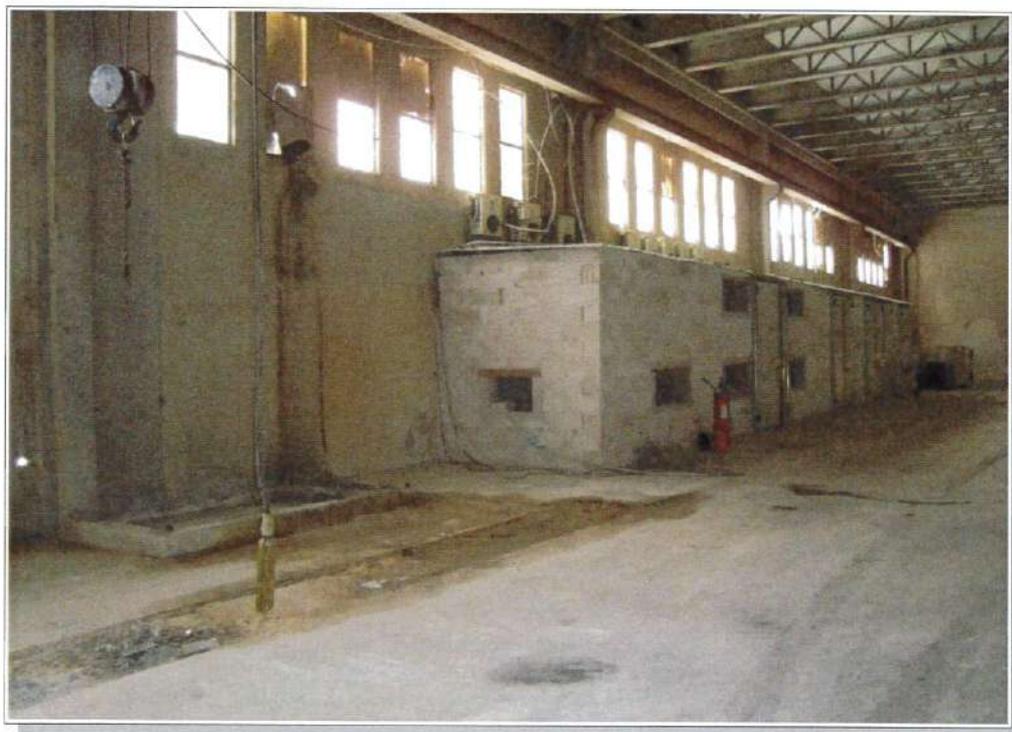


Foto 9 -

Vista interna e delle cabine a servizio dell' impianto FV in copertura



MMstudio

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

A handwritten signature in black ink, written over a faint grid pattern. The signature is stylized and appears to be the name of the person responsible for the document.



R.G. 2525/2021

UFFICIO GIUDICE DI PACE DI AREZZO

*****VERBALE DI GIURAMENTO*****

L' anno duemilaventuno del mese di ottobre il giorno quattro felici (14)
nella Cancelleria del Giudice di Pace con sede in Arezzo;

Avanti a me Cancelliere

e' personalmente comparso il dott. ing. Michele Mariottini nato a Strada in Casentino, Comune di Castel San Niccolo' (AR), il 21 Dicembre 1966, e residente in Bibbiena (AR) via Rosa Scoti Franceschi n° 33, con studio sempre in Bibbiena, Via Piazza Tarlati n. 14, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della provincia di Arezzo al n° B65 (Carta d'identità rilasciata dal Sindaco di Bibbiena il 09/08/2013 n. AU7189665) il quale mi ha chiesto di osservare con giuramento l' unita perizia, redatta in qualità di Consulente Tecnico di Parte per verificare il valore dei beni oggetto di perizia .

Rivolto al Perito serio ammonimento sull' importanza morale del giuramento e le leggi sancite contro periti falsi e reticenti, gli ho deferito il giuramento che esso presta nelle forme di rito, ripetendo la, formula: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITÀ".

Il Cancelliere

il Tecnico

