



MMstudio

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

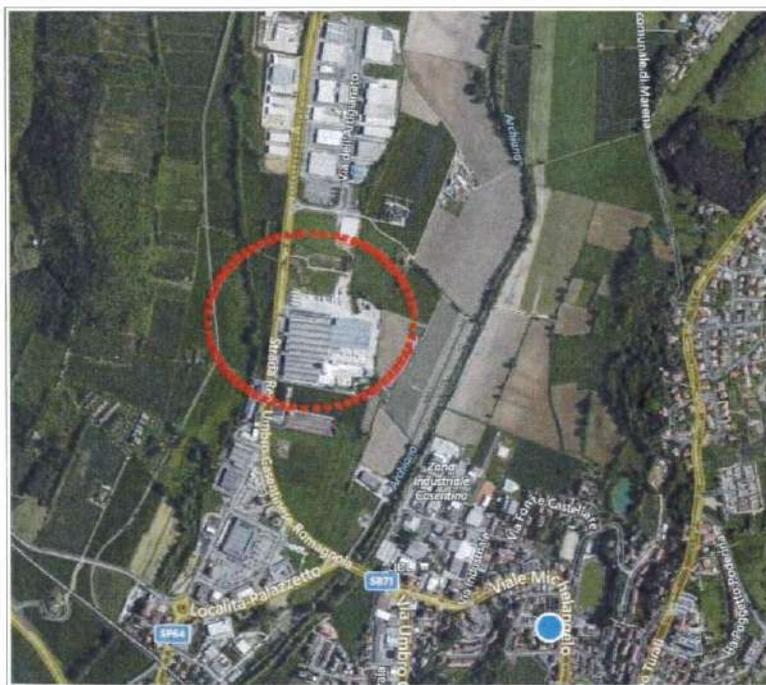
OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA SOMMARIA DEL "LOTTO3"

**COSÌ COME DEFINITO NEL 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).**

COMMITTENTE:

MABO HOLDING S.P.A. IN A.S.



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it studiotecnico@michelemariottini.it - tel. +39 0575 594961 - fax 178 4414891



Indice generale

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE.....	10
3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE.....	19
4. CURRICULUM URBANISTICO.....	22
5. DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	24
5.1 "LOTTO 3"	24
6. CRITERI DI STIMA.....	32
7. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	36
8. VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMPIANTO FTV.....	37
9. CONCLUSIONI.....	38
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	39



OGGETTO: *Perizia di stima sommaria del "LOTTO3" come definito nel 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 il 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. Il PIF è stato poi approvato con delibera della Giunta Comunale n°28 del 19.02.2016.

Oggi, a 6 anni circa di distanza, in considerazione degli eventi che nel tempo si sono succeduti e che di seguito saranno sommariamente descritti, la Procedura in A.S., facendo seguito all' incarico originario, ha ritenuto necessarie introdurre specificazioni ed aggiornamenti del PIF sopracitato, per adeguarsi agli eventi trascorsi ed in considerazione di ciò, mi ha incaricato anche di aggiornare la vecchia perizia di stima.

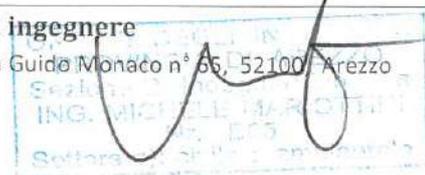
In questi sei anni circa, molte delle opere di riqualificazione del complesso industriale previste dal PIF approvato nel 2016 (da adesso definito PIF2016) e stimate allora dal sottoscritto anche nella perizia di stima del "Lotto 1 e Lotto 2 per la porzione afferente a MABO Holding in A.S." dell'ottobre 2015 non sono state realizzate. Dette opere di riqualificazione, da realizzare a breve termine e che concorrevano nella stima del compendio immobiliare "Lotto 1 e Lotto 2 per la porzione afferente a MABO Holding" non sono state realizzate. Perciò il complesso industriale, oggi necessita oggi ancor di più delle opere che erano state previste dalla Procedura e da me stimate, anche per effetto delle mutate condizioni del mercato immobiliare locale.



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

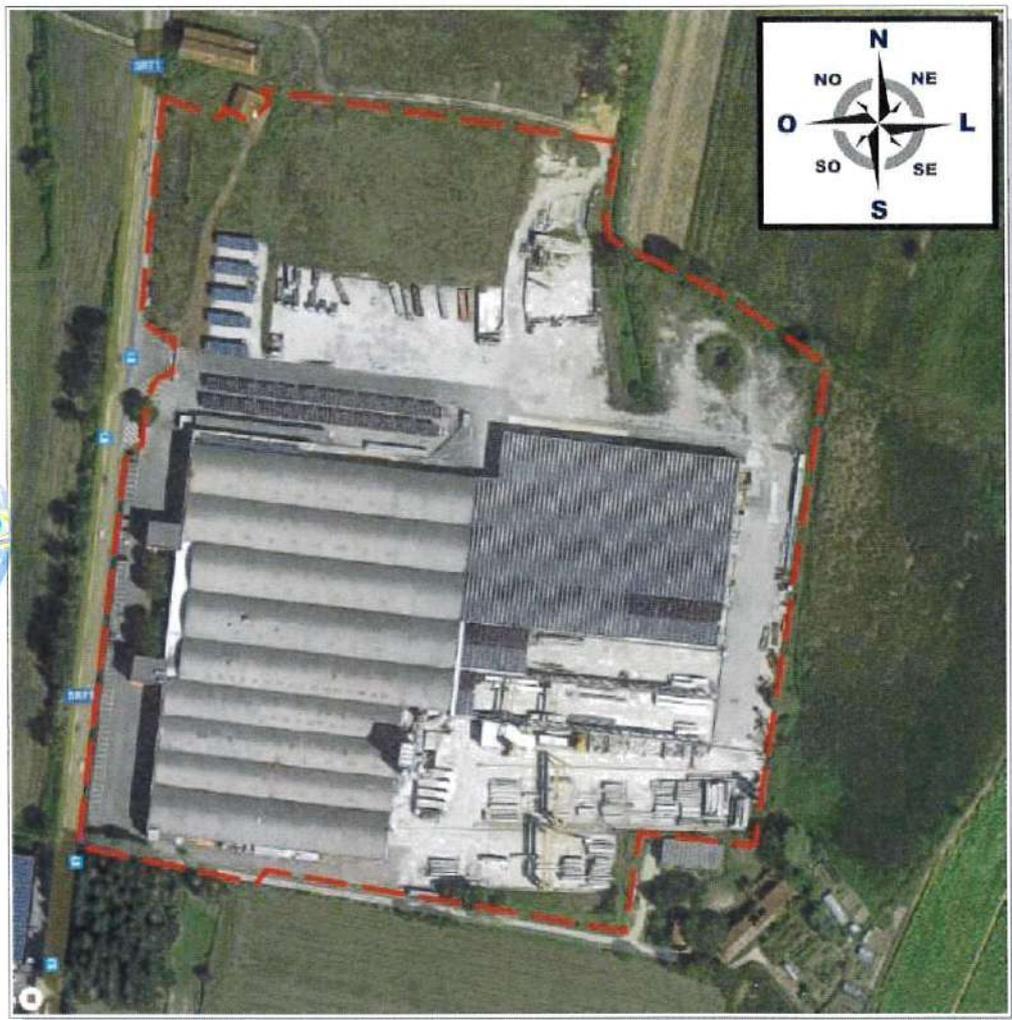
www.michelemariottini.it



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.



L'intero complesso e' 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.

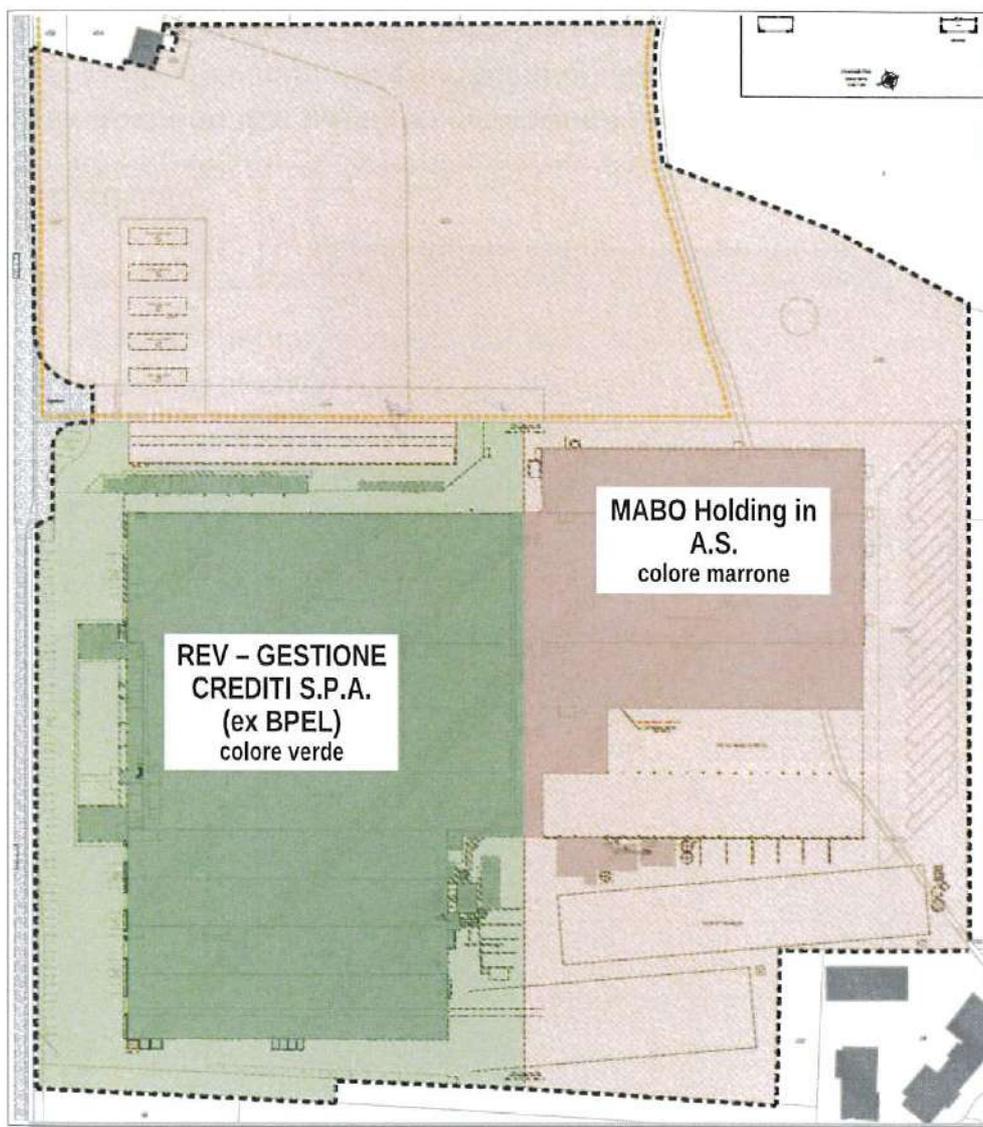
PROV. AREZZO
Casentino Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



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 approvato 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.

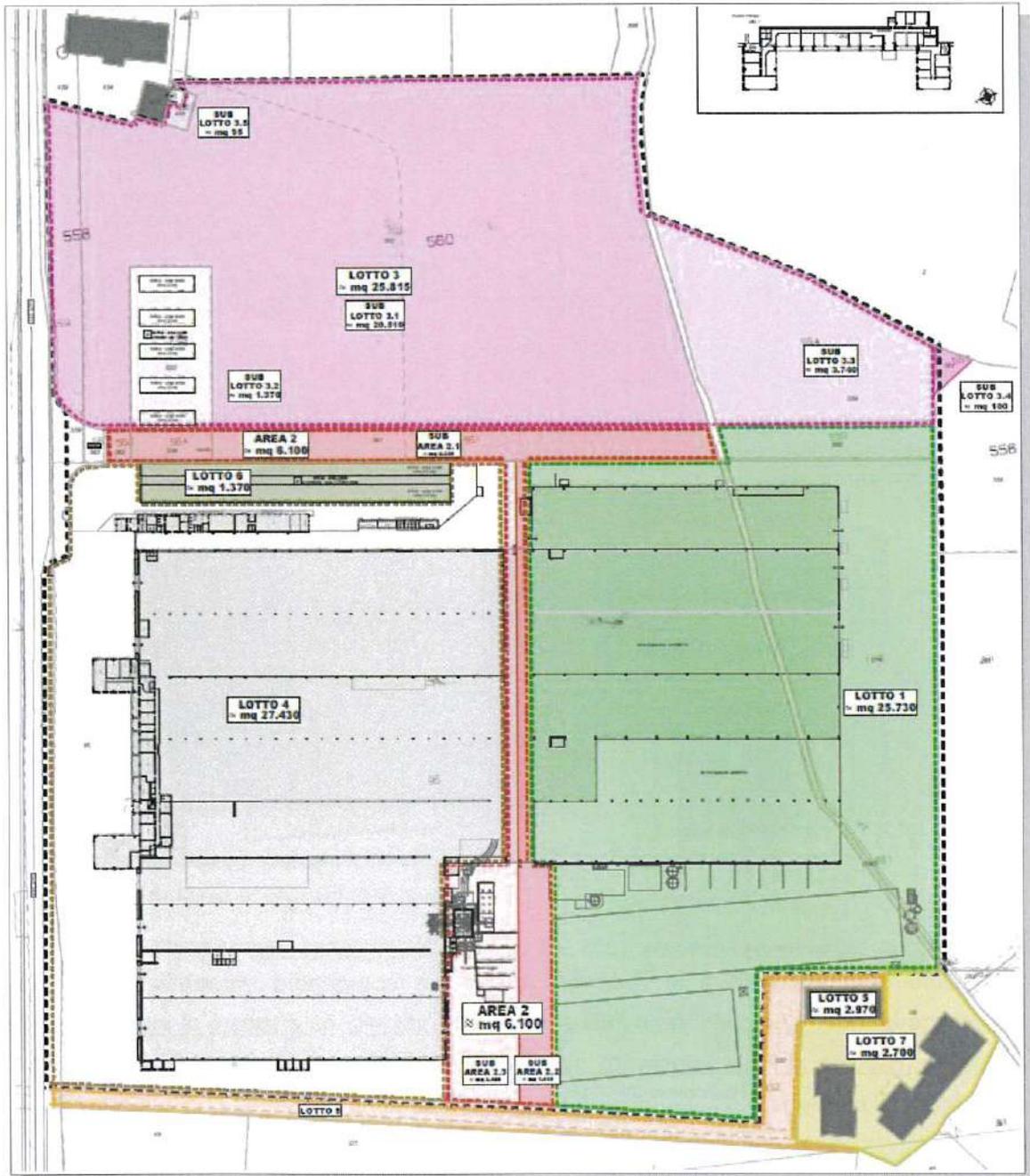
MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (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

PROV. AREZZO
www.michelemariottini.it

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



1, che
ento 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 dal prof. avv. Lucio Francario. Ad oggi dette variazioni, oggetto di variante al P.I.F. approvato nel 2016 non sono state ad oggi presentate per l'iter di approvazione. I frazionamenti catastali invece 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:

- "LOTTO 3" per intero afferente a Mabo Holding in A.S. di colore verde, composto a sua volta da cinque sub-lotti dal 3.1 al 3.5;

- Fig. 4 -

Nuova configurazione del Lotto 3 PIF 2021 – colore lilla/viola



Facendo riferimento alle precedenti fig. 3 e 4, si precisa che il Lotto 3 è il lotto interamente intestato a "Mabo Holding in A.S." (vedasi anche fig.2). Fondamentale precisare che nelle figure i perimetri ed i limiti dei lotti sono stati indicati graficamente con la relativa approssimazione; nella realtà le dividenti tra i lotti sono definite dai confini catastali o delle dividenti di PIF.

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. -

5, da

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



Piano Industriale di Frazionamento approvato ai sensi dell'art. 139 della L.R.T. n° 65/2014, aggiornate allo stato attuale odierno. 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 "Lotto 3".

In perizia per "Lotti 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, Comune di Bibbiena

Il Lotto3 è identificato dal perimetro e campitura Lilla-rosa

La viabilità d'accesso ai Lotti e' rappresentata in colore rosa con perimetro tratteggiato



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

PROVINCIA DI AREZZO
Coscentino: Piazza Tarlati n° 1



ingegnere

Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo



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;
- La Sub Area 2.3, di proprietà di REV s.p.a. ;

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 LOTTO6**, costituendo servitù idonea per il passaggio di uomini e mezzi anche per gli stessi impianti FTV.

La **sub-Area 2.1** è la **porzione di viabilità che permette l'accesso per uomini e mezzi al LOTTO3 e su cui il Lotto3 vanta la servitù oltre che per il transito anche per gli eventuali sottoservizi necessari per l'allaccio del Lotto e per la sua futura attività produttiva.**

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.

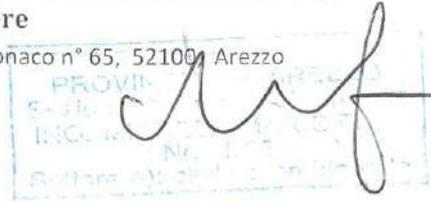


mente
onfini



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



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 Prefabricati" (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) riguardano le 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. e' stata approvata dal Consiglio Regionale il 27 marzo 2015.

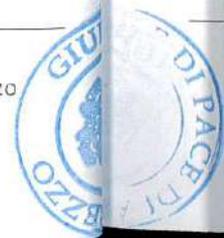
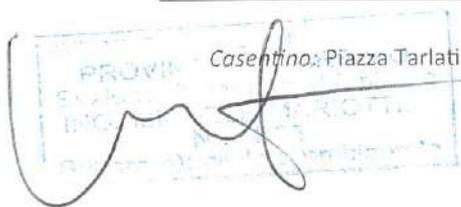
Il Piano regionale e' sovraordinato ai livelli di pianificazione sottostanti (province e comuni).

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

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



Intercomunale con delibera della Giunta n°89 del 14.09.2018.

Il Piano Operativo che, ai sensi della L.R.T. n° 65/2014, completa la strumentazione di pianificazione comunale non ha ancora avuto l'avvio del 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



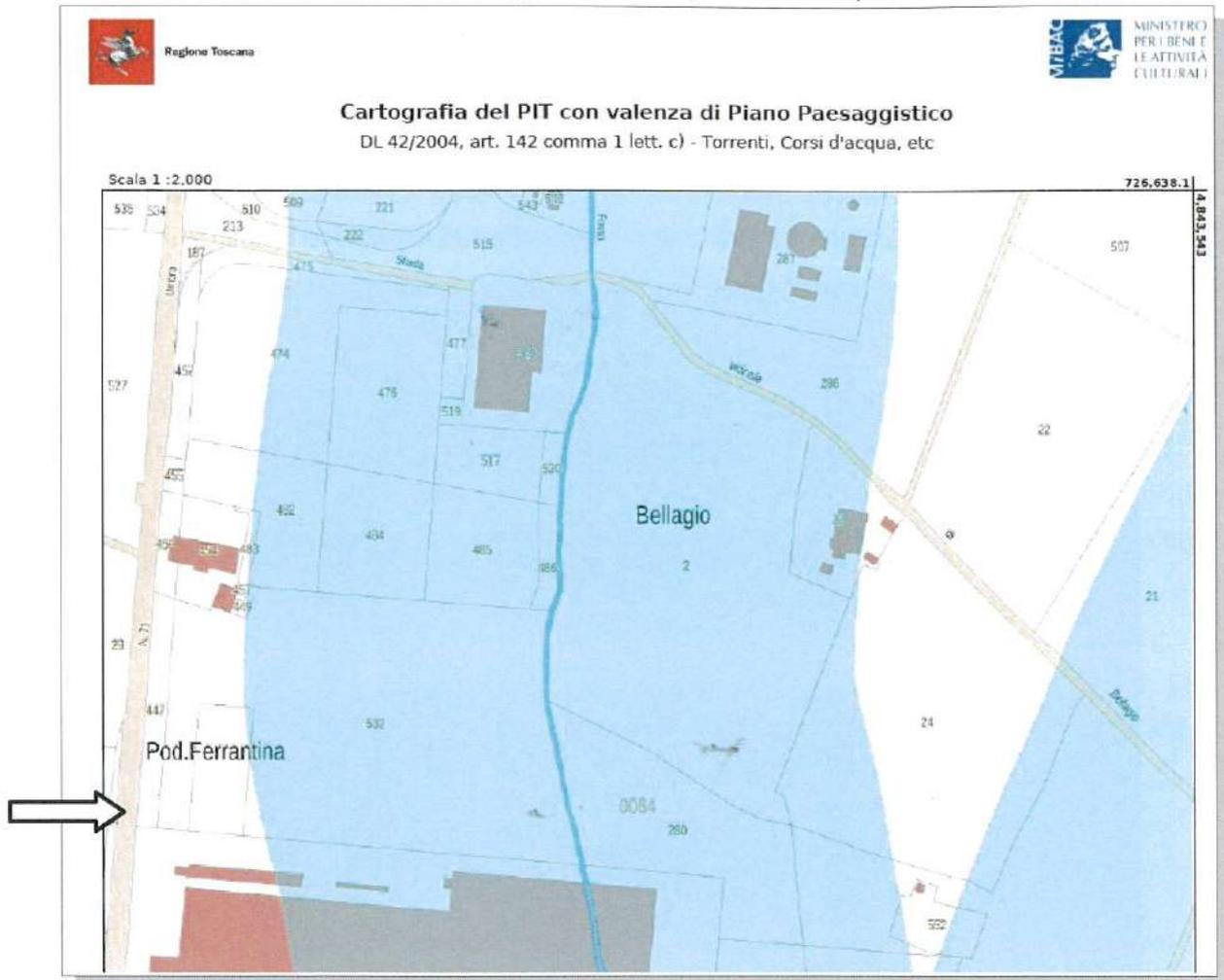
MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (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 PIT Regione Toscana, con vincoli riportati



Parte del complesso e buona parte dei terreni in questione, ex partt. 447, 533,280 ed attuale 532, risultano sottoposte 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), a mente del quale 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" (le particelle sotto lo sfondo azzurro)].

La disciplina nel 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".

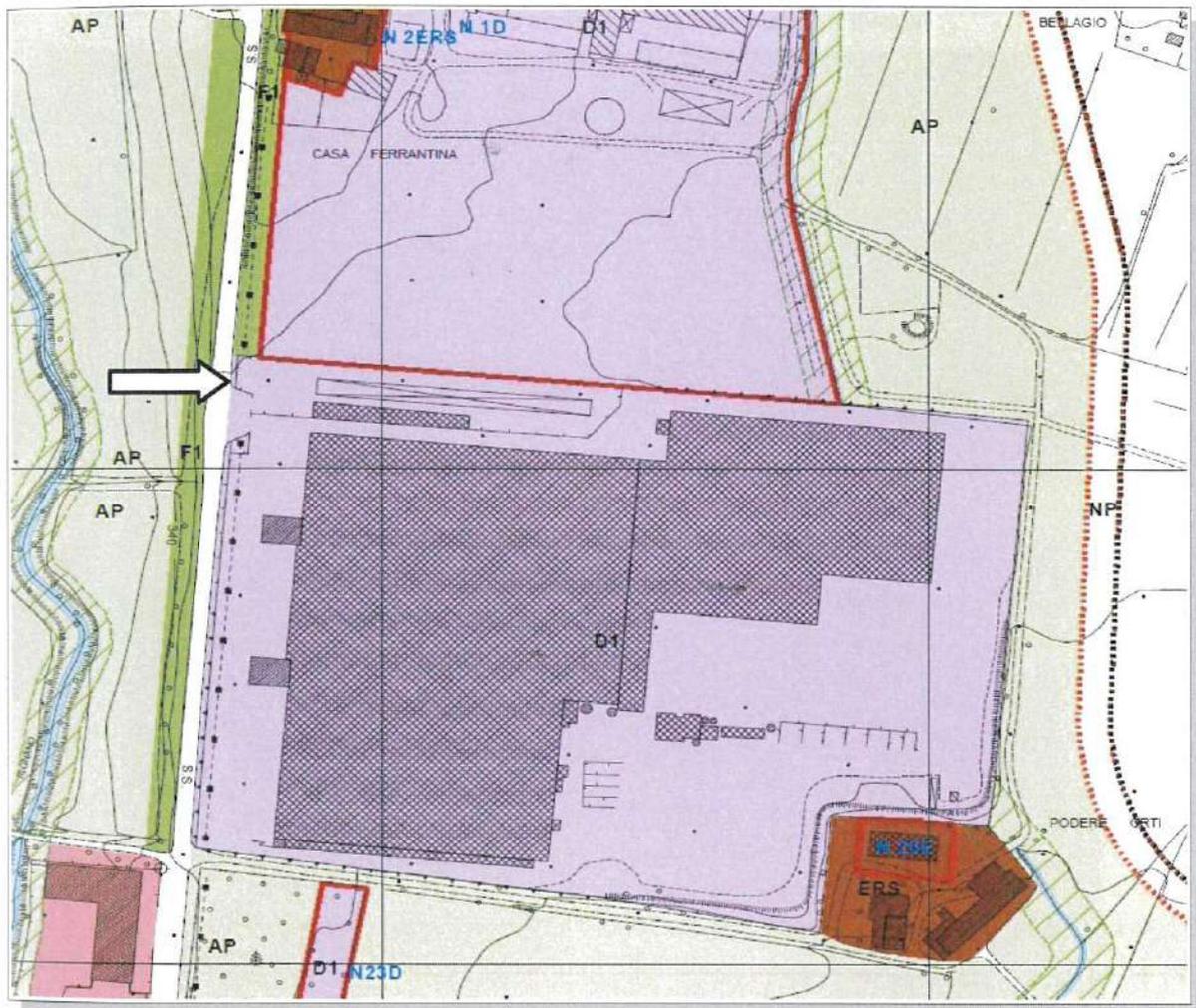


Nella pagina seguente si riporta un estratto della tav. 3 Bibbiena Nord del vigente Regolamento Urbanistico Comunale (RUC), strumento di pianificazione comunale.

Con questi estratti cartografici la configurazione urbanistica e paesaggistica del compendio 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) La freccia bianca identifica l'accesso carrabile all' area industriale



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.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Michele Mariottini, is written over the bottom right portion of the page, overlapping the footer text.

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. L'edificio in prossimità dell'ingresso in cui si trovano gli ex locali guardiania, la portineria, etc., 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.

- Fig. 9-
Estratto ortofoto PIT 2013, Comune di Bibbiena
Nuova perimetrazione e configurazione dei Lotti - PIF 2021



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



La freccia bianca nella precedente fig. 9 indica l'accesso al complesso industriale esistente.

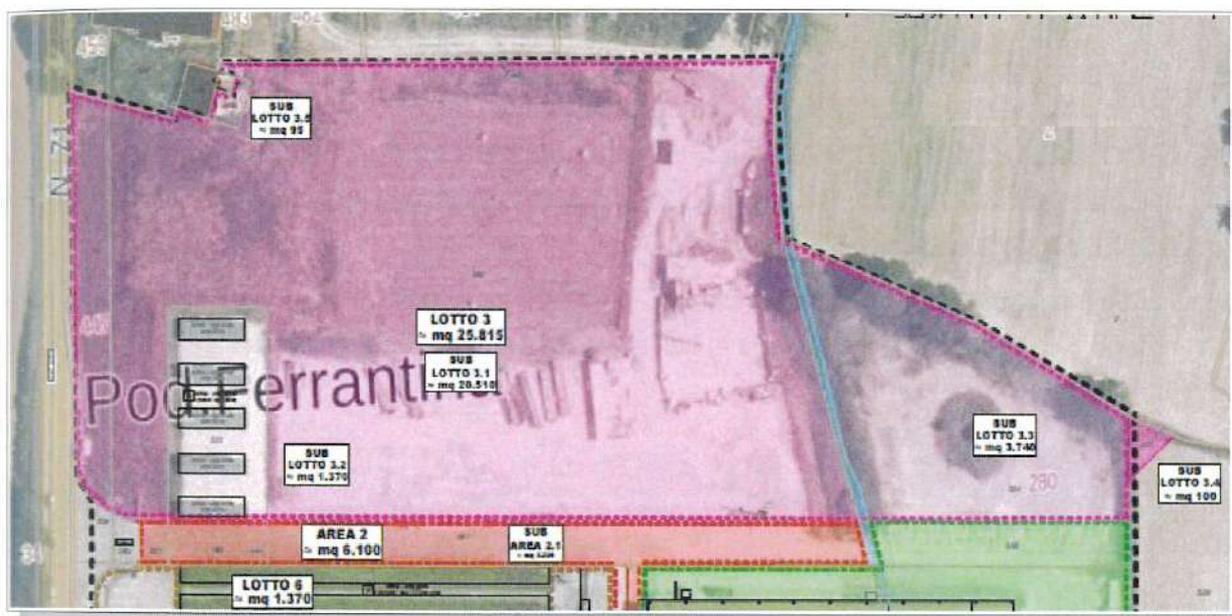
La freccia verde indica l'unica cabina di trasformazione ENEL oggi in dotazione all'intero complesso produttivo.

- Fig. 10-

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

Il Lotto 3 è identificato dal perimetro e campitura lilla/rosa ed è composto da 5 sub-lotti

*L'Area 2 in colore rosa con perimetro tratteggiato rosso identifica l'accesso comune ai
lotti*



Il Lotto 3 ha una superficie fondiaria di circa m² 25.815 (colore lilla/rosa).

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 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.

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



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

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

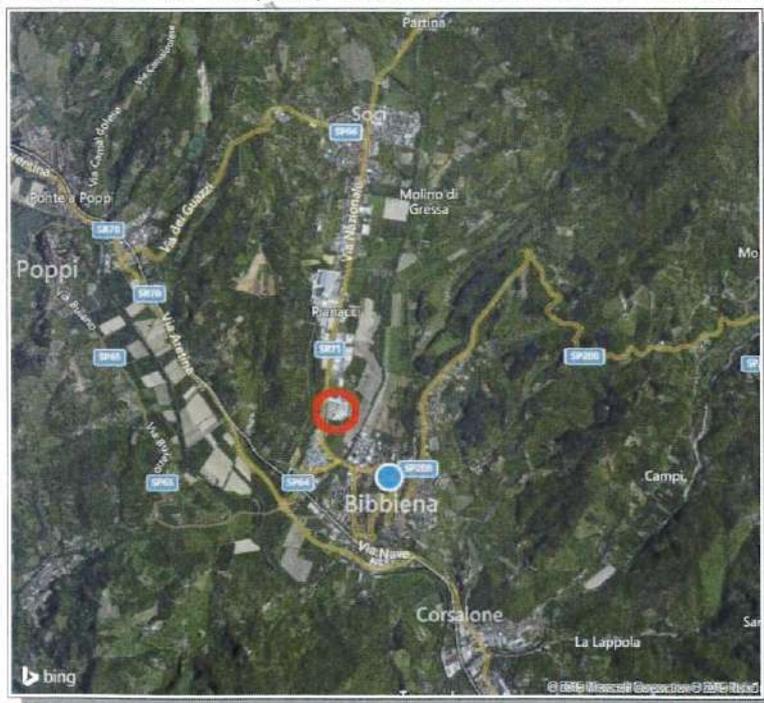
Lo stabilimento non è allacciato alla pubblica fognatura, ma ha un sistema di scarichi civili ed industriali da integrare, adeguare e potenziare, anche mediante la realizzazione di un impianto di depurazione dedicato nel sub-Lotto 3.4, che dovrà essere progettato in funzione delle future attività che si andranno effettivamente ad insediare nello stabilimento.

Il Lotto 3, non è dotato di alcun tipo di servizio essendo ancora un area ineditata, ma può godere delle servitù sia relative alla viabilità (di qualsiasi tipo) che di allaccio e/o sottoservizi sull' Sub-Area2.1, nonché sull' appendice di terreno già citata e denominata Sub-Lotto 3.4, identificata dalla part. 557 (ex 280 parte).

Segue la fig. 11 che riporta un estratto della foto aerea del fondovalle casentino, 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



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

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



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.

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. 12 -

*Estratto di mappa del Fg. 64, Comune di Bibbiena
L'Area2 e nello specifico, la sub-Area 2.1 con perimetro indicativo Rosso Puntinato della porzione afferente a MABO Holding in A.S, che permette l'accesso al Lotto 3*



Si precisa che la servitù di passaggio sussiste esclusivamente sulla porzione di viabilità contraddistinta nel PFI2021 sulla Sub-Area 2.1 **(che comprende anche il cancello di ingresso**



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

che si affaccia sulla S.R. n° 71) che da essa hanno accesso carrabile e pedonale sia per l'attività che per i visitatori/clienti. **La servitù non sussiste invece nelle Sub-Aree 2.2 e 2.3**

Si ricorda che, l'intera Area2 comprende la viabilità di interesse comune ed è essa stessa fondo servente dei lotti 1, 3, 4 e 6. Inoltre è anche fondo servente rispetto agli impianti FV che insistono sopra la superficie di copertura del LOTTO 1 e LOTTO6, costituendo servitù idonea per il passaggio di uomini e mezzi anche per gli impianti FV.

La gestione del cancello d'ingresso e delle aree 2.1, 2.2 e 2.3 resta affidata alla cura ed alla gestione della manutenzione ordinaria del condominio o del Consorzio costituendo.

Come più volte riportato, trattasi di un perimetro indicativo tracciato su supporto grafico su scala elevata.



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Casertano: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (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 a relativo alla copertura ed al sovrastante impianto FV a Casentino Energia s.r.l..
- 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. 13 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 con 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 regionali, perciò non ha ancora acquistato efficacia.

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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.

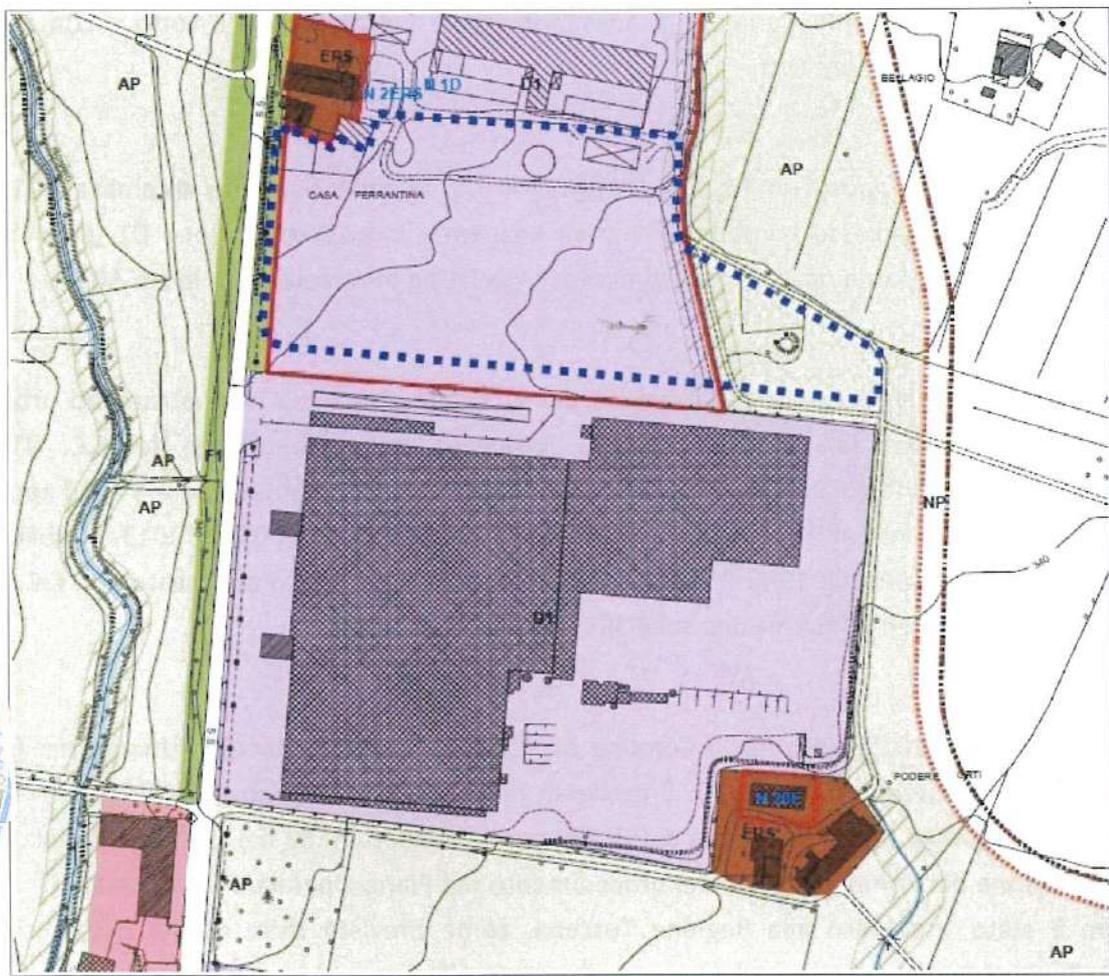
Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente e' aggiornato al R.U.C. variante 2019 che è stato adottato con delibera di C.C. 72 del 11.10.2019, approvazione con efficacia ai sensi dell'art. 32, comma 3 della Legge Regionale n° 65/2014, pubblicato nel BURT n.49 del 04.12.2019. Il RUC oggi risulta in parte 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. 13 -

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

Il perimetro tratteggiato blu identifica approssimativamente il perimetro del Lotto 3



Il Lotto 3 ricade per la maggior parte in z.t.o. D1 e' disciplinata nelle Norme Tecniche di

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



PROV. ...
ING. ...
[Handwritten signature]



Attuazione dall' art. 22., Ambito Speciale di RUC "N1D", mentre in minor parte ricade in zona AP "Aree Agricole Periurbane" art. 51 NTA di RUC, vedi Lotto 3.3 del P.I.F. 2021.

La potenzialità edificatoria dell'area compresa nel Lotto 3, AD OGGI E' PERMESSA SULLA BASE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTI. Ai sensi delle NTA sopracitate e' definita dall' articolo "22.6 Indici e parametri" e dettagliate nell' art. "22.8.1 Ferrantina MABO (N 1D)". La porzione di Lotto 3 che ricade nell' area zto "AP" non è ad oggi edificabile.

L'area è sottoposta a Piano d'Utilizzo approvato con del C.C. n° 63 del 30/10/2008 e del. C.C. n° 02 del 13/02/2009, convenzione urbanistica del 21/07/2009 a rogito del notaio dott. Francesco PANE. Gli effetti del piano e della convenzione, per effetto del decreto del fare D.L. n°69/2013 ed oggi del decreto semplificazioni D.L. 76/2020, risultano essere ancora vigenti. Perciò, oltre alle NTA del RUC descritte in precedenza, sull' area sono vigenti anche le NTA del Piano di Utilizzo sopra citato.

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 - Michele Mariottini ingegnere

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (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.

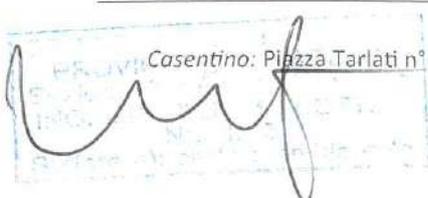
Si riassume di seguito un elenco, che è focalizzato solo sulle aree del "Lotto3" sviluppato secondo quanto individuato nel corso delle recenti ricerche e da quanto già ricostruito in precedenti curriculum allegati a pratiche depositate:

- P.E. 2/2007 e Pratica Suap 334/2007 del 3/05/2007 – Piano di Utilizzo Comparto N1D, approvato con del. C.C. n° 63 del 30/10/2008 e del. C.C. n° 02 del 13/02/2009;
- P.C. 50/2010 del 06.09.2010 – Realizzazione delle opere di OO.UU.;
- Collaudo definitivo delle Opere di Urbanizzazione di cui sopra a firma del responsabile geom. Graziano BINOZZI del 19.05.2011;
- P.C. in Sanatoria n. 64 del 22/04/2010 per opere di sistemazione ambientale, parcheggi ed altro (P.E. n° 18/2004);
- Piano d'Utilizzo approvato con del C.C. n° 63 del 30/10/2008 e del. C.C. n° 02 del 13/02/2009;
- S.C.I.A. prot. Comune di Bibbiena n. 0007269 del 08/04/2011 (ai sensi dell'art. 49 L. 122/2010) – P.E. n. 82/2011 - Pratica SUAP 47/2011). La SCIA è relativa alla realizzazione di n° 5 Realizzazione di pensiline FV;
- S.C.I.A. prot. Comune di Bibbiena n. 0010372 del 19/05/2011 (ai sensi dell'art. 49 L. 122/2010) – P.E. n. 33/2011 - Pratica SUAP 18/2011. La SCIA è relativa alla realizzazione di opere sulla viabilità e spostamento accesso al complesso industriale;
- Il citato P.I.F. art. 139 LRT n°65/2014 approvato con delibera della Giunta Comunale n°28 del 19.02.2016.

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, ovviamente per la parte di complesso allora costruita.

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



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

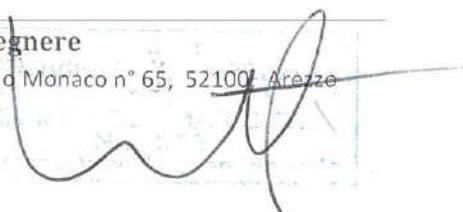
Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bbbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it



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 la 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 - Michele Mariottini ingegnere

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



5. DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

5.1 "LOTTO 3"

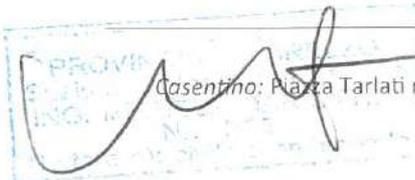
I beni oggetto di stima sono nel P.I.F. 2021, sono contraddistinti dal "Lotto3" che ha una superficie fondiaria complessiva di circa m² 25.815.

Il Lotto 3 è sua volta suddiviso in 5 "Sub-Lotti":

- Il Sub-Lotto 3.1 che è principalmente un'area edificabile, situata in zona D1 e compresa nel Piano d'Utilizzo approvato con del C.C. n° 63 del 30/10/2008 e del C.C. n° 02 del 13/02/2009. Questo ha una superficie fondiaria di circa m² 20.510;
- Il Sub-Lotto 3.2 che è l'area di parcheggio con le pensiline FTV, con caratteristiche di edificabilità come descritto al punto precedente. la superficie fondiaria è di circa m² 1.370;
- Il Sub-Lotto 3.3 che è un'area verde, utilizzata ad oggi anche come l'area di parcheggio, oltre il fosso Sorrassa, posto in zona di R.U.C. "AP- Aree Agricole Periurbane" perciò ad oggi non edificabile. La superficie fondiaria è di circa m² 3.740;
- Il Sub-Lotto 3.4 che è un'area agricola esterna al perimetro dell'attuale insediamento industriale, coltivata ad oggi ai fini agricoli, anch'essa posta in zona di R.U.C. "AP- Aree Agricole Periurbane" perciò ad oggi non edificabile. La superficie fondiaria è di circa m² 100;
- Il Sub-Lotto 3.5 che è un area agricola marginale, a ridosso del nucleo colonico che dà il nome alla località. L'area è un prato inutilizzato, se non che vi sono stati installati, con strutture leggere prefabbricate, i macchinari inverter dell'impianto FTV (fotovoltaico) presenti nel Sub-Lotto 3.2; ha le caratteristiche e destinazione urbanistica dello stesso Lotto. La superficie fondiaria è di circa m² 100;

Al Lotto 3 si accede dal cancello principale del complesso, attraverso la "Sub-Area 2.1", già in precedenza descritta. La "Sub-Area 2.1", che comprende anche il cancello di ingresso che si affaccia sulla S.R. n° 71, è una viabilità a servizio ed uso comune dei Lotti di PIF che da essa hanno accesso carrabile e pedonale sia per l'attività che per i visitatori/clienti.

Vedi figure 10 e 14.



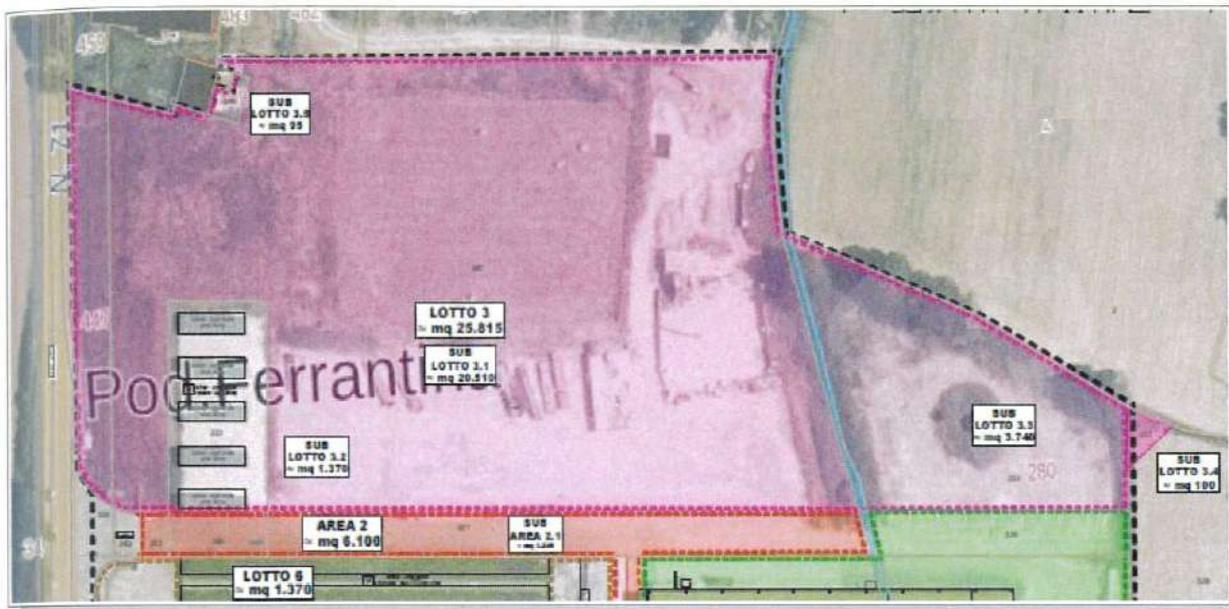
MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



Estratto Fig. 2 – Ortofoto PIT-PPR 2019

Il tratteggio viola identifica il compendio immobiliare oggetto di stima "Lotto3"



Il Lotto 3 ed i Sub-Lotti in precedenza descritti, sono catastalmente individuati al Catasto Terreni C.T. del Comune di Bibbiena nel Fg. 64, come segue:

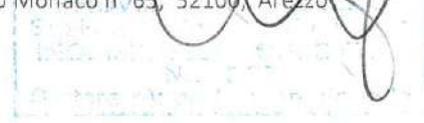
- Il Sub-Lotto 3.1 – l'area edificabile - C.T. Fg. 64 partt. 558 (ex 447) e part. 560 (ex 532);
- Il Sub-Lotto 3.2 - l'area di parcheggio con le pensiline FTV - C.T. Fg. 64 partt. 533;
- Il Sub-Lotto 3.3 - l'area verde- C.T. Fg. 64 partt. 554 (ex 280);
- Il Sub-Lotto 3.4 - l'area agricola esterna - C.T. Fg. 64 partt. 557 (ex 280);
- Il Sub-Lotto 3.5 è un'area agricola marginale, a ridosso del nucleo colonico - C.T. Fg. 64 partt. 449;

L'impianto delle pensiline fotovoltaiche [in sigla impianto FTV presente nella part. 533 (Sub-Lotto 3.2), di proprietà Mabo Holding presenta sulla part. 533 il diritto superficario della MABO Prefabbricati in A.S. Sulla part. 449 di proprietà Mabo Holding grava la presenza del locale inverter di proprietà Mabo Prefabbricati dell'impianto FV delle 5 pensiline. Le particelle, come indicatomi espressamente dall' Amministrazione straordinaria, sono in proprietà a "MABO HOLDING S.p.a in Amministrazione Straordinaria", e catastalmente intestate a "MABO HOLDING in A.S." come risulta dall' "Allegato A" alla perizia in cui sono contenute le visure catastali aggiornate.

Di seguito si riporta l'estratto catastale ad avvenuto frazionamento catastale con i nuovi numeri di particella evidenziati in verde dei beni oggetto di stima, relativi al Lotto3 del P.I.F. 2021.

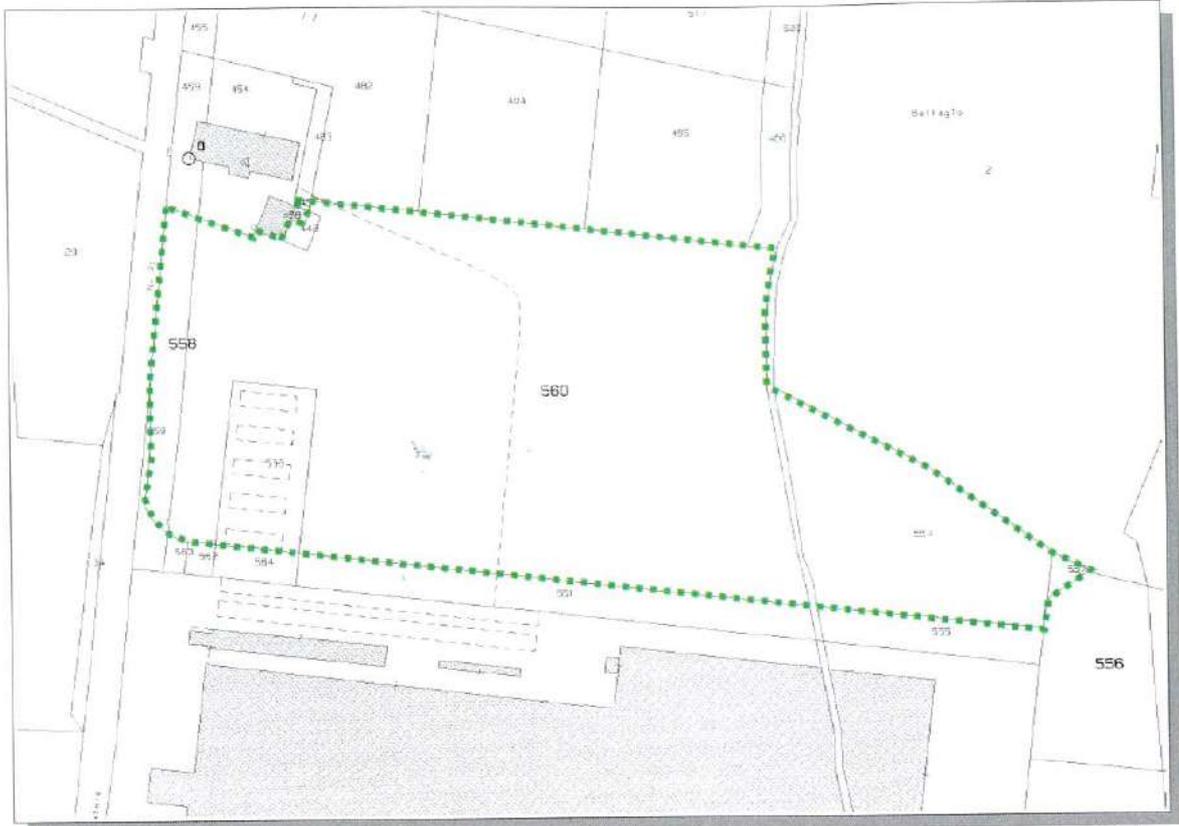
MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



- Fig. 15 -

Estratto del "P.I.F. 2021" – Lotto 3



L'identificazione catastale delle particelle oggetto di stima è la seguente:

- C.T., Fg. 64 part. 558 – qual. Seminativo, cl. 2^a, Ha 0 Are 09 C.are 87, R.D. € 5,10, R.A. € 2,29 – parte del Sub-Lotto 3.1 insieme alla part. 560;
- C.T., Fg. 64 part. 560 – qual. Seminativo, cl. 2^a, Ha 1 Are 96 C.are 55, R.D. € 101,15, R.A. € 45,68 – parte del Sub-Lotto 3.1 insieme alla part. 558;
- C.F., Fg. 64 part. 533 parte – piano terra, cat, D01 – Pensiline fotovoltaiche, indicate anche con la sigla FTV. Su queste grava il diritto superficario a favore di Mabo Prefabbricati per le pensiline in copertura relativo all'impianto FTV – Sub-Lotto 3.2;
- C.T., Fg. 64 part. 554 – qual. Seminativo arborato, cl. 2^a, Ha 0 Are 39 C.are 01, R.D. € 20,15, R.A. € 8,06 – Sub-Lotto 3.3;
- C.T., Fg. 64 part. 557 – qual. Seminativo arborato, cl. 2^a, Ha 0 Are 00 C.are 93, R.D. € 0,48, R.A. € 0,19 – Sub-Lotto 3.4;
- C.T., Fg. 64 part. 449 – qual. Seminativo, cl. 2^a, Ha 0 Are 00 C.are 82, R.D. € 0,42, R.A. € 0,19 – Su questa particella grava il diritto superficario a favore di Mabo Prefabbricati per la presenza sul suolo dei locali inverter dell'impianto FTV posto sulla copertura delle pensiline della part. 533 - Sub-Lotto 3.5;

PROV. CASERTINA
S. UFF. ING. M. MARIOTTINI
P. I. F. 2021 - LOTTO 3

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

GIUDIZIO
PACIFICI
2022

Si ricorda che le superfici catastali nominali non coincidono con le superfici reali fondiarie.

Il Lotto 3 è perimetrato con linea puntinata-tratteggiata di colore viola.

- Fig. 16 -

Estratto di Mappa, Fg. 64 partt. "558, 560, 533, 554, 557, 449"

La linea verde puntinata identifica il Lotto 3.



Il LOTTO 3, come delimitato nella Tav. 4 del P.I.F. 2021 è costituito da un terreno quasi completamente ineditato della superficie fondiaria complessiva di m² 25.815 circa.

Come sopra specificato, sul Lotto 3, e nello specifico sul Sub-Lotto 3.2, risultano costruite ed in produzione n.5 pensiline con struttura portante in c.a. prefabbricato e soprastante impianto FTV, con la duplice funzione di parcheggio coperto e generatore di corrente da fonte rinnovabile una potenza di picco 64,8 kWp. Le cinque pensiline hanno pianta rettangolare delle dimensioni pari a circa 18 ml. x 4,80 ml. con altezza massima all'intradosso di ml. 4,33.

L'impianto FV intestato a "MABO PREFABBRICATI" ha una convenzione con il GSE in scadenza, inizialmente alla data 29.11.2031; per effetto del cd. Decreto "Spalma-Incentivi" L. n° 116/2014, la scadenza è stata prorogata di 5 anni alla data del 29.11.2036.

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

A. €

15,

dicare
Mabo

R.D. €

R.D. €

R.A. €

ricati
delle



Gli inverter dell'impianto sono posizionati nella particella 449 del Fg. 64 e resteranno sul posto sino al termine della convenzione con il GSE in diritto superficario. Una volta cessata la proprietà superficaria, il bene e l'impianto FV ritornerà di proprietà di MABO HOLDING senza la corresponsione di alcuna forma di compenso e/o indennizzo e senza che l'impianto in esercizio venga rimosso.

Il LOTTO 3 ha accesso direttamente dalla viabilità generale (area 2.1.) al servizio comune di tutti i lotti ricompresi nel P.I.F. (vedi Figg. precedenti). Le relative quote di proprietà "pro-quota" sono identificate nelle Tavole Millesimali approvate dagli attuali proprietari MABO HOLDING e REV SPA (ex BPEL) contestualmente alla sottoscrizione del P.I.F. 2016.

Il Lotto 3, come già evidenziato è un'area ineditata con la sola esclusione dell'area su cui si trovano le 5 pensiline FV. Al suo interno vi sono poi alcune zone che nella precedente attività industriale erano utilizzate come piazzali di manovra o di deposito materiali.

All' interno dell'area, nella ex part. 554 vi è un pozzo artesiano recintato per sicurezza. Nel margine est lungo il perimetro della part. 560 vi è il fosso Sorrassa che è acqua pubblica ai sensi del R.D. n° 1773/1933 e che non è, ovviamente, oggetto di stima.

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 due nuove cabine M.T. di trasformazione: una a servizio del Lotto 1 ed una a servizio del Lotto 3. Tale impegno è fatto salvo dall' eventuale fatto che le proprietà dei Lotti non finiscano per coincidere.

Come in precedenza indicato, il LOTTO 3 ricade quasi interamente nelle more 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.

Vedi la seguente fig. 17.



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

- Fig. 17 -

Estratto dello Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana



Alla luce di ciò, gli 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. In Fig. 17 se ne riporta un estratto; le aree sottoposte a vincolo sono identificate dalla fascia azzurra.

Il Piano Industriale di Frazionamento – P.I.F. più volte citato, ha previsto la realizzazione di una serie di opere, necessarie anche per il frazionamento stesso. 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*

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

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.

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, riguardanti il reperimento e la formazione dei titoli abilitativi (P.C., S.C.I.A. etc.) necessari ed obbligatori per l'esecuzione dei lavori ed il conseguente l'insediamento delle attività produttive, 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, che potranno essere determinate lotto per lotto o unità solo a seguito dell'approvazione dei relativi frazionamenti catastali.

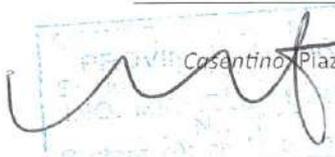
Si precisa che i nominativi dei soggetti coinvolti ed interessati indicati nel progetto di cui questa relazione è parte, sono stati individuati e comunicati a noi dai Committenti.

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.

I beni in perizia sono pervenuti a "Mabo Holding S.p.a." come di seguito descritto:

- I beni di cui alle p.lle 558, 560, 533 e 449 sono pervenuti a "Mabo Holding S.p.a." con Atto di compravendita a rogito notaio Pane Francesco di Poppi in data 17/07/2009, Rep. N° 55.100.
- I beni di cui alle p.lle 554 e 557 sono pervenuti a "Mabo Holding S.p.a." con atto Pane Francesco del 31/05/2002 Rep. n° 39752 per "mutamento denominazione-ragione sociale", da Mabo Prefabbricati S.p.a..

Nella perizia è compreso l'impianto FV che insiste nell' area inquadrata come sub-Lotto 3.2. Per la stima del valore dell'impianto ci si è avvalsi della perizia effettuata dallo studio



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

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo
www.michelemariottini.it

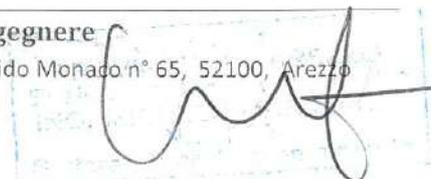
STUDIO
PACCP
AR

Canonaco che si allega alla presente perizia, che ha quantificato il valore degli impianti in € 35.000 di cui si è preso atto ai fini della presente perizia.

Si precisa che il valore del terreno su cui insiste l'impianto è già compreso nella stima del terreno e dei lotti identificati come sopra.

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



PACF



6. CRITERI DI STIMA

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

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

Premesso ciò, si deve tener conto che in tempi recenti in Casentino sono stati oggetto di compravendita, o in trattativa aree strutturalmente simili. Inoltre risulta un'attività in relazione agli affitti anche se su fabbricati, proprietà e/o in utilizzo di MABO HOLDING o altre aziende del gruppo MABO attualmente in Gestione commissariale, che contribuiscono a fornire una tendenza del mercato immobiliare in questi anni.

La stima è elaborata per ottenere il Valore dell' compendio immobiliare Lotto 3.

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

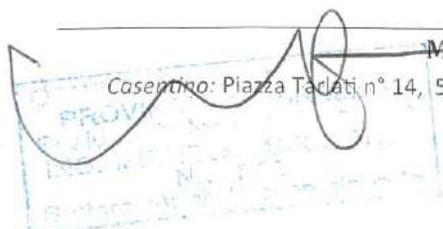
- La qualità oggettiva dei beni ed il loro stato di conservazione.
- Il "Lotto 3" ha una servitù in essere relativa alle 5 pensiline FV già ampiamente descritta.
- L'impianto FV in copertura delle pensiline e' oggetto di stima (vedi specifica stima allegata). Le superfici sopraelevate in c.a.p. sono in proprietà superficaria di "MABO PREFABBRICATI srl" per 25 anni, di cui residui 15 anni, fino al 29.11.2036 del terzo conto energia. Inoltre 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. Perciò il valore dello stesso impianto FV, alla scadenza di tale periodo, sarà modesto o forse produrrà un costo per il necessario smaltimento.
- Una precedente perizia di stima anno 2017 a firma dell'arch. D. Sestini, identificava i beni oggetto di stima come LOTTO 7.

Nella presente perizia, facendo seguito all' identificazione del PIF, i beni oggetto di stima sono definiti come LOTTO 3. Diversamente dalla perizia del 2017, oggi la superficie dell'attuale "Lotto 3" - come da PIF 2021 - ha minore estensione perché i confini/perimetro del "Lotto 3" in questione sono diversi rispetto al "lotto7 di cui alla perizia dell' arch. D.Sestini del 2017. Conseguentemente le superfici oggetto di stima, sono inferiori in termini di estensione territoriale rispetto alla perizia del 2017.

- La situazione economica del mercato immobiliare in Casentino già negli anni scorsi, ma

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



ancora più oggi, a causa dell'effetto dell'emergenza sanitaria Covid-19 / Sars-Cov-2, è decisamente poco dinamica con poche compravendite, ancor più nel settore produttivo. Il prezzo delle aree negli ultimi anni ha continuato a decrescere, anche per effetto di un'offerta decisamente superiore alla domanda. Inoltre le varie crisi aziendali hanno immesso nel mercato immobiliare una gran quantità di immobili di qualsiasi tipologia con prezzi di mercato sempre più bassi.

- Con riferimento alla precedente perizia dell'arch. D.Sestini del 2017, si è riscontrato che i valori unitari utilizzati per la stima erano stati desunti dalle tariffe IMU del Comune di Bibbiena, con riferimento alla delibera della Giunta Comunale n. 175 del 06/10/2016. Ad essi poi erano stati applicate delle correzioni in ribasso. Alla data odierna il Comune di Bibbiena non ha aggiornato detti valori, malgrado l'evoluzione e le condizioni oggettive del mercato immobiliare sopra descritte, ed il loro riferimento è sempre la delibera G.C. n. 175 del 06/10/2016, di circa 5 anni fa.
- Ulteriore considerazione rispetto ai valori con riferimento alle tariffe IMU. Il valore dei € 60,00/mq, è riferito a valori di aree urbanizzate vedi estratto della delibera G.C. n. 175/2016

- Fig. 18 -

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

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

L'area in questione è solo parzialmente urbanizzata. Infatti essa ha solo la viabilità d'accesso ad uso comune (Area2.1), il cui asse principale è di proprietà esclusiva di Mabo Holding, su cui grava tuttavia le servitù di passaggio e di accesso dei soggetti titolari del lotto 1, 4, 3 e 6. Le fognature, gli allacci ai servizi di rete, la depurazione sono opere di cui il lotto è sprovvisto e che dovranno essere realizzate. Si può notare per altre aree, di seguito riportate nell'estratto, la decurtazione dovuta alla mancanza delle opere di urbanizzazione primaria che hanno stimato le tariffe IMU. Si stimerà l'incidenza, della carenza di dette opere che saranno da realizzare anche ai sensi del Piano di utilizzo approvato. Come metodo si farà riferimento alle tariffe comunali per le aree non urbanizzate.

- Lo scrivente ha perciò cercato di stimare l'evoluzione dei valori del mercato immobiliare facendo riferimento ad una fonte oramai di utilizzo corrente ed oggettivamente

affidabile, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Con riferimento ai valori disponibili e pubblicati, raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, i valori degli edifici ad uso produttivo dal valore di riferimento della perizia nel 2017, 1° semestre 2017 portavano valori tra € 300 - 500/ mq di superficie lorda, con stato di conservazione normale. Oggi siamo passati a valori riferiti al 1° 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 2017 di circa il 3%. Non sono disponibili i valori dei terreni ma dei complessi edilizi e per analogia, visto che comunque il terreno edificabile è funzionale ed indispensabile per la costruzione dell'edificio, i valori di tali terreni hanno dinamiche comparabili a quelle degli edifici.

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 2° 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 sino a fine dicembre 2021 ai sensi del D.L. n. 105 del 23 luglio 2021.

Considerato quanto descritto in perizia e le considerazioni oggettive degli immobili sopra riportate. Preso atto che i valori OMI per i terreni fanno riferimento solo al valore dei terreni agricoli, si è preso come riferimento principale i valori dei terreni ai fini IMU come indicato in precedenza ed in analogia con le precedenti stime.

In considerazione di quanto sopra, in considerazione del fatto che i valori utilizzati per la stima del "Lotto 1 e dell'Area2 per la quota afferente a MABO Holding in A.S.", cioè le sub-Aree 2.1 e 2.2, durante la procedura ad evidenza pubblica aggiudicata a GRANDUCATO non hanno registrato offerte in aumento o una gran partecipazione per delle oggettive condizioni favorevoli e di appetibilità commerciale del bene anche come stimato. 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 con riferimento alla precedente perizia del 2017, possono essere aggiornati prevedendo un ulteriore ribasso del 10% rispetto ai valori espressi nella stima del 2017, oltre alle altre situazioni sopra descritte.

Si riportano di seguito i valori attualizzati ad oggi, con riferimento al secondo semestre 2020.

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



VALORI MEDI UNITARI		
Superfici edificabili zto D1	mq. 21.975	€ 60,00 /mq. s.coperta
Decurtazione del 30% come precedente perizia del 2017		-€ 18,00
Decurtazione per carenza di opere d'urbanizzazione		-€ 9,60
Decurtazione del 10% per aggiornamento valori 2021		-€ 6,00
VALORE UNITARIO AGGIORNATO AL 2021 zto D1		€ 26,40
Superficie in zto AP	mq. 3.840	€ 8,20 /mq. s.lorda

Questi a mio avviso sono i valori unitari per stimare il Valore dell' compendio immobiliare, sia il Lotto 3 al completamento degli interventi previsti dal P.I.F. 2021.



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

7. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

A questo punto e' 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..

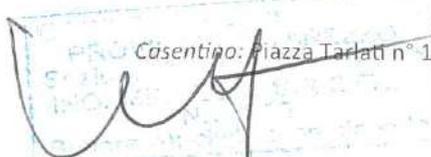
Di seguito perciò viene stimato il **probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato dal Lotto 3 del P.I.F. 2021** :

Natura Beni	u.m.	Superficie Fondiaria	Valore medio unitario	Valore complessivo
Superfici edificabili in zto D1	mq.	21.975	€ 26,40 /mq.	€ 580.140,00
Superficie in zto AP	mq.	3.840	€ 8,20 /mq.	€ 31.488,00
VALORE TERRENI.....				€ 611.628,00
TOTALE VALORE LOTTO 3 P.I.F. 2021				€ 611.628,00

Il Valore probabile di mercato del compendio immobiliare identificato dal **Lotto 3 del P.I.F. 2021 ammonta perciò ad € 611.628,00** (diconsi euro seicentounidicimila seicentoventotto virgola 00 centesimi).

Il valore sopra riportato è riferibile a beni immobiliari facenti capo alla proprietà di MABO HOLDING spa in A.S..





MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

8. VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMPIANTO FTV

Al fine di determinare questo valore oggetto di stima, ci sono avvalso sia dei ragionamenti e criteri definiti in precedenza, sia l'impianto FTV presente nel sub-Lotto 3.2 stima a cura dello "Studio Canonaco", Via Tarvisio, 2 - 00198 - Roma .

Detto studio tiene conto di vari fattori di riduzione del prezzo di stima, tra i quali quello del rischio compensazione GSE che comporta un abbattimento del 10% del ricavo netto capitalizzato dell' impianto FTV. Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia dello studio allegata.

Alla luce di quanto sopra il valore residuo dell' impianto FTV risulta essere:

Valore Impianto FTV part. 533 Sub-Lotto 3.2.....€ 35.000,00

Alla presente si allega la perizia di stima del l'impianto FTV presente nel sub-Lotto 3.2 a cura dello "Studio Canonaco" in Roma.

Il valore dei beni sopra riportato, relativo all' impianto FTV fa capo alla proprietà di MABO PREFABBRICATI spa in A.S., titolare della convenzione con il G.S.E...

Alla luce di quanto si qui descritto, **il valore totale del compendio immobiliare, terreni ed impianto FTV, risulta essere pari ad € 646.628,00** (diconsi euro seicentoquarantaseimila seicentoventotto virgola 00 centesimi).



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

9. CONCLUSIONI

Alla presente perizia si allegano:

- Estratti di mappa e visure catastali (Allegati da - A1- ad -A7-);
- Stima del l'impianto FTV nel sub-Lotto 3.2 a cura dello "Studio Canonaco" con sede in Roma (allegato -B-);

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

Bibbiena li' 6 settembre 2021.

Ing. MICHELE MARIOTTINI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri Juniores
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. B65
Settore a): civile e ambientale.

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1 -

Vista della S.R. 71 dalla part. 558 e 560, direzione ovest



Foto 2 -

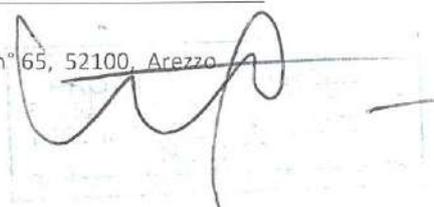
Vista delle part. 560, 554 e 557 dalla part. 560, direzione est



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

www.michelemariottini.it



0 1 19 194422 600 9

IDENTIFICATIVO : 01191944226009

4578-0088

00058217

14/10/2021 11:06:23

00004448

M12E0001

Ministero dell'Economia e delle Finanze

SEDICI/00

€16,00

MARCA DA BOLLO

Foto 3 -

a delle part. 560 , 554 e 557 dalla part. 560, direzione nord-est

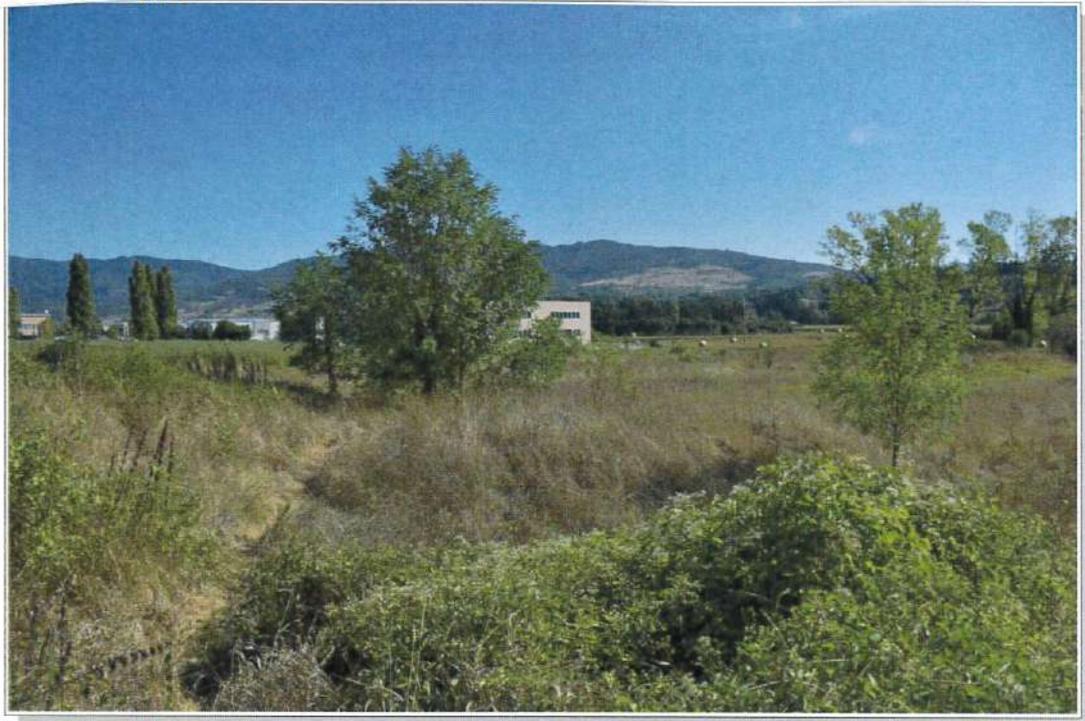
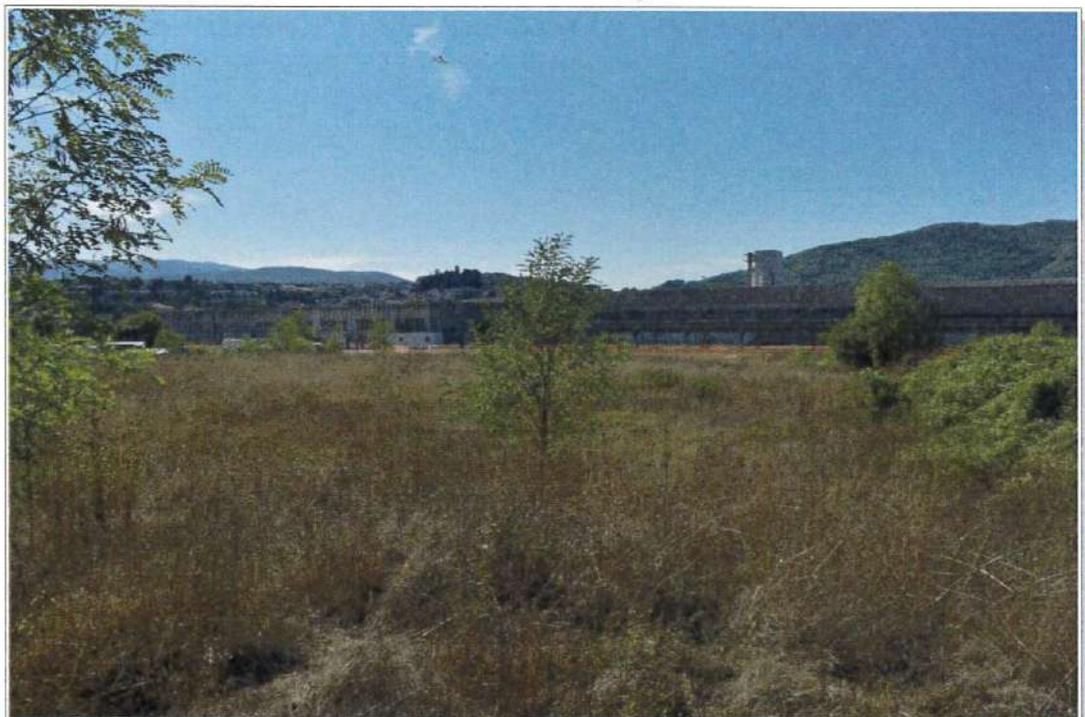


Foto 4 -

Vista della part. 560 , dalla part. 560, direzione sud-est



[Handwritten signature]

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

www.michelemariottini.it



Foto 5 -

Vista della part. 533 e le pensiline FTV , dalla part. 560, direzione sud

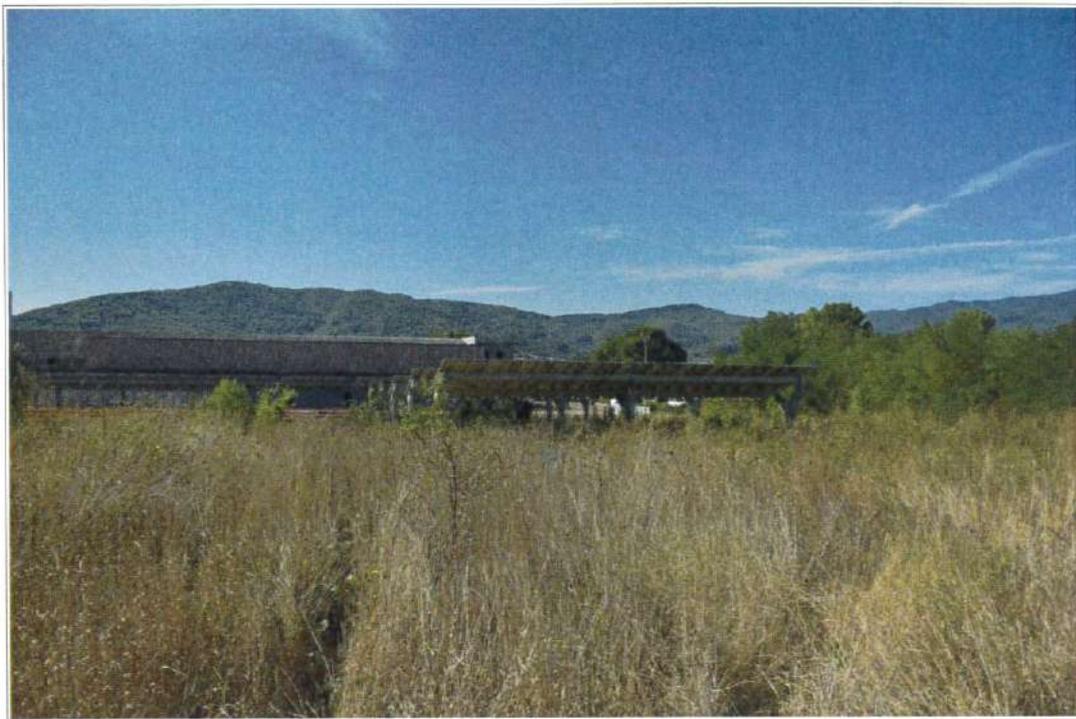


Foto 6 -

Vista della part. 449 e i locali inverter delle pensiline FTV , dalla part. 560, direzione nord



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Mariottini".

Foto 7 -

Vista della part. 533 e le pensiline FTV , dalla part. 561 "Area2", direzione ovest



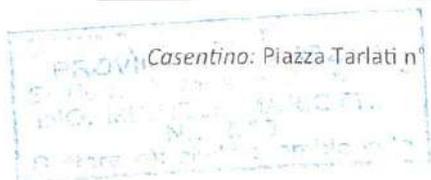
Foto 8 -

ingresso del Complesso "Area2"



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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



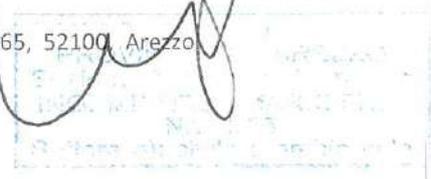
MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

www.michelemariottini.it



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.



R.G. 2526/2021

UFFICIO GIUDICE DI PACE DI AREZZO

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

L'anno duemilaventuno del mese di ottobre il giorno quattordici (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

UFFIZIO GIUDIZIARIO
(Pal. San Niccolò - Arezzo)



[Handwritten signature]

MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

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

