

OGGETTO:

Perizia di stima ex art. 62 c. 3, D.Lgs. n. 270/99, dei Diritti reali su immobili nella titolarità della L.F. Holding siti in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR). Incarico del 23.05.2022.

PERIZIA DI STIMA COMPENDIO "A" DELL'INCARICO

COMUNE DI BIBBIENA

COMMITTENTE:

L.F. HOLDING S.R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA



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



**Indice generale**

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.....	5
3. DESCRIZIONE URBANISTICA DEI BENI E DEL CONTESTO.....	6
4. CURRICULUM URBANISTICO EDILIZIO.....	13
EDIFICIO 1 - via Rignano - Centro Integrato Servizi - CIS.....	13
EDIFICIO 2 - loc. Palazzetto - Edificio industriale/artigianale.....	15
EDIFICIO 2 - DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE - IPOTESI DI SOLUZIONE.....	17
5. DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	18
5.1 LOTTI COMPLESSO "CENTRO INTEGRATO SERVIZI - CIS".....	18
- A - Fg. 64 Part. 296 sub. 13 - PORZIONE DI EX PALESTRA, ex ingresso con annesso posto auto al piano interrato - Bibbiena Via di Rignano, piano terra, C/3;.....	18
- B - Fg. 64 Part. 296 sub. 103 - Uffici con annessi n. due posti auto interrati - Bibbiena Via di Rignano, piano PRIMO, a/10;.....	22
5.2 - LOTTI EDIFICIO INDUSTRIALE/COMMERCIALE.....	25
- C - Fg. 64 Part. 62 sub. 87 - Bibbiena LOC. PALAZZETTO, piano terra - primo, d/7;.....	25
- D - Fg. 64 Part. 62 sub. 89 - Bibbiena LOC. PALAZZETTO, piano terra, d/7;.....	29
- E - Fg. 64 Part. 62 sub. 88 graffiata part. 106 sub. 12 - Bibbiena loc. Palazzetto, p. L., C/1.....	31
6. RICOGNIZIONE DEI DIRITTI REALI SUI BENI IN PERIZIA.....	34
EDIFICIO 1 - via Rignano - Fg. 64, part. 296, - Unità Immobiliari A, B PORZIONE DI EX PALESTRA sub. 13 ed UFFICI sub. 103.....	34
EDIFICIO 2 - loc. Palazzetto - Edificio industriale/artigianale - Unità Immobiliari C,D,E part. 62 subb. 87, 89 e sub. 88 graffiato al sub 10 part. 106.....	36
7. CRITERI DI STIMA, IPOTESI DI VALORIZZAZIONE.....	38
CRITERI E CONDIZIONI DI STIMA.....	38
IPOTESI DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTI MANUTENTIVI DI PROSSIMA REALIZZAZIONI NELL' EDIFICIO INDUSTRIALE/COMMERCIALE UNITA' C, D, E.....	40
VALORI UNITARI.....	41
DIRITTI REALI DI GARANZIA RISCONTRATI NELLE VERIFICHE.....	42
PROCEDURE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI.....	44
8. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILIARI.....	45
VALUTAZIONE "LOTTO -A-" E "LOTTO -B-" del C.I.S.....	45
VALUTAZIONE "EDIFICIO INDUSTRIALE/COMMERCIALE" UNICO LOTTO C.D.E.....	46
9. CONCLUSIONI.....	48

OGGETTO: Perizia di stima ex art. 62 c. 3, D.Lgs. n. 270/99 del Compendio "A" - Diritti reali su immobili nella titolarità della L.F. Holding siti in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR).

**1. PREMESSA**

Il prof. avv. Lucio Francario, in qualità di Commissario Straordinario della L.F. Holding Srl in Amministrazione straordinaria ex D. Lgs. n. 270 del 1999, in seguito alla procedura di selezione scaduta il 18.3.2022, con incarico del 23 maggio 2022 mi ha conferito l'incarico per l'elaborazione di due perizie di stima di due differenti compendi immobiliari, uno nel Comune di Bibbiena - compendio "A" - , e l'altro nel Comune di Chiusi della Verna - compendio "B" - , entrambi in provincia di Arezzo.

Con questa perizia si stima, ai sensi dell' art. 62 c. 3, D.Lgs. n. 270/99, il Compendio "A" che riguarda i diritti reali sugli immobili nella titolarità della L.F. Holding siti in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR).

Premesso che i diritti reali da periziare in questa sede sono tutti appartenenti alla categoria dei diritti di proprietà, i beni oggetto di stima fanno parte di due differenti complessi immobiliari:

- Due unità immobiliari si trovano nel "Centro Integrato Servizi", detto anche CIS, in via di Rignano;
- Altre tre unità immobiliari, si trovano in un altro edificio, ubicato in loc. Palazzetto e di fatto costituiscono l' intero edificio industriale/commerciale, che ha ospitato le attività Ceccaglia s.r.l. ed Arredoline s.r.l.;

Le unità immobiliari oggetto di stima, identificate speditivamente anche con le lettere A, B, C, D, E, risultano essere le seguenti:

**CENTRO INTEGRATO SERVIZI - CIS - Via di Rignano**

- A) Comune di BIBBIENA (AR), Bibbiena Via di Rignano, Foglio 64 Particella 296 Subalterno 13 - piano terra, C/3 Laboratori per arti e mestieri - ex porzione di palestra ed annesso posto auto;
- B) Comune di BIBBIENA (AR), Bibbiena Via di Rignano, Foglio 64 Particella 296 Subalterno 103 - piano primo, A/10 Uffici direzionale con annessi n. 2 posti auto;

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding s.r.l. in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 4 -

**EDIFICIO INDUSTRIALE/COMMERCIALE - Ex Arredoline ex Ceccaglia - Loc. Palazzetto.**

- C) Comune di BIBBIENA (AR), Foglio 64 Particella 62 Subalterno 87 - piani terra primo, D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale - ex Arredoline;
- D) Comune di BIBBIENA (AR), Foglio 64 Particella 62 Subalterno 89 - Bibbiena loc. Palazzetto, piano terra, D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale - ex Arredoline;
- E) Comune di BIBBIENA (AR), Foglio 64 Particella 62 Subalterno 88 graffata Particella 106 Subalterno 12 - Bibbiena loc. Palazzetto, piano terra, C/1 Negozi e botteghe - ex Ceccaglia s.r.l.;

A seguito di una verifica presso la banca dati catastale dell' Agenzia delle Entrate, e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, quanto sopra viene confermato.

Sotto si riporta in fig. 1, un'ortofoto della loc. Palazzetto, con l'ubicazione delle unità immobiliari perimetrate e contrassegnate secondo le lettere di cui all'elenco precedente.

- Fig. 1 -

Ortofoto della loc. Palazzetto  
gli immobili in perizia sono perimetrati con tratteggio rosso



MMStudio

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

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding s.r.l. in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 5 -

Salva la dismissione in sede di procedura concordataria e salvo quanto si dirà per la prima unità immobiliare ("A" parte di ex palestra), ognuna delle unità immobiliari, come indicato dalla Procedura commissariale, costituisce un lotto che può essere posto in vendita singolarmente oppure assieme ad altre unità immobiliari.

**2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**

L'area su cui sono stati costruiti i due edifici, che contengono le cinque u. immobiliari oggetto di stima, si trova in loc. "Palazzetto". La località, in contiguità e in alcuni casi continuità con l'area industriale della "Ferrantina", si trova nei piani alluvionali del torrente Archiano, nella sua destra idrografica, piano su cui e' sviluppato il centro abitato di Bibbiena Stazione, così nominato per la presenza della ferrovia Arezzo-Stia e dell'omonima stazione ferroviaria.



- Fig. 2 -

Ortofoto dei centri di Bibbiena, Bibbiena Stazione - in rosso la loc. Palazzetto



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.

MMStudio

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

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding siti in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 6 -

La loc. Palazzetto si trova ad ovest del centro abitato di Bibbiena Stazione. La località del Palazzetto è servita e di fatto racchiusa a nord, ad est dalla Strada Regionale n° 142 Tosco Romagnola a nord (ex S.S. n°71), sul suo bordo a sud e' contenuta dalla S.R. N° 70 della Consuma che porta verso Firenze, e ad ovest da una viabilità comunale che mette direttamente in collegamento la S.R. n° 142 con la S.R. n° 70 fungendo da by-pass dell' incrocio di connessione principale tra le due ex S.S., in prossimità del ponte sul torrente Archiano.

Percorrendo la S.R. n° 142 in direzione sud, a circa 45 minuti si trovano Arezzo e l' Autostrada A1.

L'intera area industriale è già ben 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).

Tutti gli immobili sono già allacciati alla pubblica fognatura ed all' acquedotto pubblico.

L'area è dotata adeguatamente dagli standards pubblici, anche per la presenza della grande struttura di vendita della COOP CentroItalia, che ha posizione baricentrica rispetto alla località stessa.

Tutto il complesso, essendo quello più ad ovest in prossimità di Bibbiena Stazione, oltre il corso del t. Archiano, nella sua destra idrografica, è di recente formazione essendo stato urbanizzato ed edificato durante i primi anni 2000.

### 3. DESCRIZIONE URBANISTICA DEI BENI E DEL CONTESTO

I beni immobili in perizia sono costituiti da 5 diverse unità immobiliari, che sono ubicate nei due diversi complessi:

→ **Centro Integrato Servizi - CIS, posto in Via di Rignano**, Bibbiena, complesso di recente costruzione, urbanizzati ed edificati nel comparto COOP durante i primi anni 2000 - vedi figura 3.

Sempre con riferimento alla notazione indicata in precedenza, le due u.imm. sono:

- **A - Fg. 64 Part. 296 sub. 13** - locali artigianali - parte dell' ex palestra con annesso n. 1 posto auto posto al piano interrato, siti in Bibbiena Via di Rignano, piano terra cat. catastale C/3;

- **B - Fg. 64 Part. 296 sub. 103** - Bibbiena Via di Rignano, piano primo, cat. catastale A/10 - Uffici con annessi n. 2 posti auto ubicati al piano interrato;

MMstudio  
Consorzio: Piazza Taddei n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Giulio Martini n° 55, 52100, Arezzo  
www.michelamartinotti.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding siti in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 7 -

- Fig. 3 -

Estratto di mappa con l'ubicazione approssimativa delle u.immobiliari A e B, Centro Integrato Servizi, Via di Rignano - Fg. 64 part. 296



→ **Edificio Industriale/Commerciale Ex Arredoline ex Ceccaglia - Loc. Palazzetto** che è costituito dalle altre tre unità immobiliari C, D, E, ed è stato edificato dal 1992 in avanti, vedi la successiva figura 4.

Con riferimento alla notazione indicata in precedenza, le due u.imm. sono:

- **C - Part. 62 sub. 87** - Bibbiena loc. Ferrantina, piani terra e primo - ex

**Arredoline;**

- **D - Part. 62 sub. 89** - Bibbiena loc. Palazzetto, piano terra - ex **Arredoline;**

- **E - Part. 62 sub. 88 graffiata part. 106 sub. 12** - Bibbiena loc. Palazzetto - ex **Ceccaglia s.r.l.**

Alcune delle tre unità immobiliari che costituiscono l'edificio industriale/commerciale, sono catastalmente censite, erroneamente, con l'indirizzo in loc. Ferrantina, mentre si trovano comunque in loc. Palazzetto. Ciò è probabilmente dovuto alla contiguità tra la loc. Palazzetto e la loc. Ferrantina.

Per facilità di lettura si riporta di seguito anche l'ortofoto, fig. 5, già riportata in fig. 1, che localizza tutte e cinque le unità immobiliari in questione.

MMstudio  
Consorzio: Piazza Taddei n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Giulio Martini n° 55, 52100, Arezzo  
www.michelamartinotti.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding s.r.l. in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 8 -

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding s.r.l. in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 9 -

- Fig. 4 -  
Estratto di mappa con l'ubicazione delle u. immobiliari C,D,E, costituenti l'intero edificio industriale/commerciale - Fig. 64 part 62.



Di seguito si riportano gli estratti delle Tavv. 2 e 3 di RUC - Regolamento Urbanistico Comunale, che di fatto costituiscono la pianificazione comunale vigente, anche se scaduta ed in attesa dell'introduzione dei nuovi strumenti di pianificazione e di governo del territorio, il "Piano Strutturale Intercomunale - P.S.I." ed il "Piano Operativo - P.O." che andrà a sostituirsi al R.U.C.

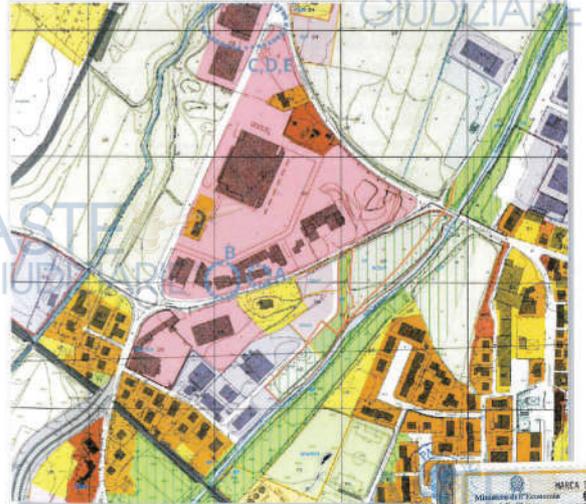
Si riportano due estratti perché: le unità C,D,E sono pienamente visibili nella Tav. 3, mentre le U.I. A e B sono pienamente visibili nella Tav. 2.

Tutti le unità immobiliari ricadono in z.t.o. D3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC o R.U.C.) nella versione corrente, anno 2019. La zona D3 è disciplinata all'articolo " 24 - D3 - Aree per insediamenti terziari di completamento" e non e' compresa in particolari ambiti speciali.

- Fig. 5 -  
Ortofoto della loc. Palazzetto, con la localizzazione delle u.i. in perizia



- Fig. 6 -  
Estratto Tav. 2 R.U.C. Bibbiena anno 2019  
cerchiate in BLU le u.i. in perizia

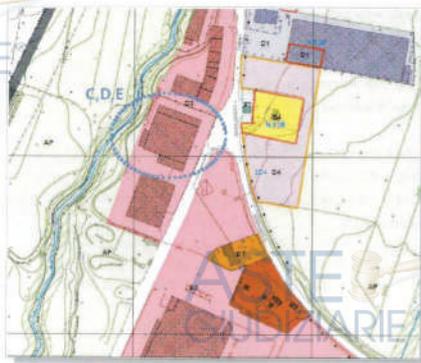


MMstudio  
Casperino: Piazza Tarlati n° 14 - 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Misp. 52100, Arezzo  
www.michelencio.it

MMstudio  
Casperino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Misp.  
www.michelencio.it

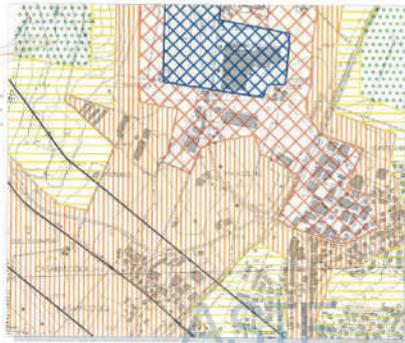


- Fig. 7 -  
Estratto Tav. 3 R.U.C. Bibbiena anno 2019  
cerchiate in BLU le u.i. in perizia



Di seguito si riporta l'estratto del Piano di Classificazione Acustica Comunale L. 447/95.

- Fig. 8 -  
Estratto Tav. 1 del P.C.C.A. Bibbiena anno 2006 terza variante



MMstudio  
Cotonificio, Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arrezzo, Via Giulio Mancini n° 45, 52100, Arezzo  
www.michelammiotribù.it

Nella analisi cartografia del Piano Comunale di Classificazione Acustica, 3° Variante anno 2006, tutt'ora vigente, e' da evidenziare che all' epoca :

- L'area del palazzetto non era ancora costruita, perciò le u.i. A e B non sono riportate così come tutto il "Centro Integrato Servizi" in loc. Palazzetto in cui sono inserite e così come la grande struttura di vendita COOP ;
- In questa configurazione il P.C.C.A. inserisce l'area del centro commerciale in zona IV. Ad avviso dello scrivente se la proprietà intendesse avviare dei progetti per particolari attività o cambi di funzione per i locali, sarebbe opportuno valutare preventivamente l'aspetto legato alla L. n° 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e la effettiva classificazione acustica dell' area in questione.
- L'edificio che comprende le u.i. B,C,D, invece e' presente in cartografia (di piu' vecchia costruzione rispetto al centro commerciale COOP) e e' compreso coerentemente con lo stato dei luoghi in in zona V. del P.C.C.A. ;

Riguardo la Pianificazione e Tutela Paesaggistica si riporta l'estratto del P.P. Regionale.

-Fig. 9 -  
Estratto P.I.T. Regione Toscana, con valenza di Piano Paesaggistico



MMstudio  
Cotonificio, Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arrezzo, Via Giulio Mancini n° 45, 52100, Arezzo  
www.michelammiotribù.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazetto - Bibbiena (AR) - 12

Le unità immobiliari, C.D.E. nell' edificio in alto a nord, nella foto, e l'u.imm. B non ricadono in aree di tutela paesaggistica; e' soltanto presente il vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia di rispetto delle acque pubbliche di cui al R.D. N°523/1904 art. 96 lett. f).

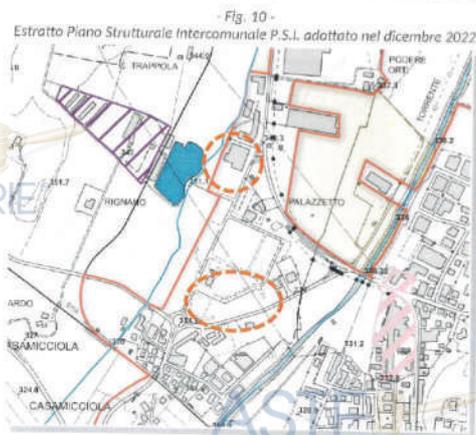
L'unità immobiliare A, ricade in area di tutela di cui all' art. 142 comma 1 lett. c) fumi, torrenti e corsi d'acqua di cui al D.L. 42/2004, cosiddetto Vincolo Paesaggistico ope legis.

Infine, è necessario descrivere lo stato di avanzamento dei processi di formazione dei prossimi strumenti di pianificazione comunale ed intercomunale, previsti dalla legge regionale per il governo del territorio la L.R.T. n° 65/2014 e ss.mm.ii..

Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale, PSI, che sostituirà l'attuale Piano Strutturale Comunale, è stato da poco adottato dall' Unione dei Comuni Montani del Casentino con delibera di Consiglio n° 112 del 27.12.2022 . Con l'adozione sono entrate in vigore le norme di salvaguardia.

Il nuovo Piano Operativo in fase di avvio, una volta approvato andrà a sostituire il RUC vigente, anche se le previsioni sono scadute per decorrenza del cinque anni dalla sua approvazione.

Di seguito si riporta un estratto della tavola di Psi con riportato il perimetro del Territorio Urbanizzato. Entrambi gli edifici sono all' interno del perimetro del territorio Urbanizzato.



MMstudio  
Casentino: Piazza Tarlati n° 14. 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Giulio Martini n° 65. 52100, Arezzo  
www.michelamonruini.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazetto - Bibbiena (AR)

#### 4. CURRICULUM URBANISTICO EDILIZIO

Il curriculum edilizio-urbanistico dei due diversi edifici, già in parte descritti ed identificati, essendo stati costruiti in tempi diversi ed in siti diversi, anche se vicini, hanno ovviamente due diversi iter autorizzativi.

Inoltre, gli edifici sono stati costruiti e frazionati sin da subito in più unità immobiliari, con utilizzatori diversi. Perciò le unità immobiliari, sempre nominate per brevità da A ad E, saranno analizzate e valutate in relazione all' edificio a cui appartengono.

Di seguito il riepilogo delle unità immobiliari oggetto di stima.

1. L'edificio in via Rignano porzioni del "Centro Integrato Servizi" in loc. Palazetto, contiene le unità A e B facenti parte del complesso direzionale commerciale del Palazetto di recente costruzione, urbanizzati ed edificati nel comparto COOP. Sono le U.I. poste nel foglio 64:  
- A - Part. 296 sub. 13 - "ex Palestra", Bibbiena Via di Rignano, piano terra, C/3;  
- B - Part. 296 sub. 103 - "Uffici" Bibbiena Via di Rignano, piano primo, A/101;
2. L'edificio industriale/commerciale ex Arredoline ed ex Ceccaglia, comprensivo degli spazi esterni pertinenziali, composto dalle u.i. Fg. 64 :  
- C - Part. 62 sub. 87 - Bibbiena loc. Ferrantina, piani terra primo, D/7 ;  
- D - Part. 62 sub. 89 - Bibbiena loc. Palazetto, piano terra, D/7 ;  
- E- Part. 62 sub. 88 graffata part. 106 sub. 72 - Bibbiena loc. Palazetto, p. t.,

Si prosegue con il curriculum dell' edificio 1.

#### EDIFICIO 1 - via Rignano - Centro Integrato Servizi - CIS

L'edificio denominato CIS, in cui si trovano le unità immobiliari A e B, e' stato costruito a seguito dell' approvazione del Piano di Utilizzo (piano di lottizzazione art. 28 L. 1150/1942) mediante le delibere di Consiglio Comunale n° 24 del 03.03.1996, n° 84 del 29.11.2001, n°7 del 21.03.2011 per il Comparto F1-F5-F11 di P.R.G.C., la stipula della convenzione urbanistica a rogito del notaio Anna Rosalia Maria Marolda del 22.07.1998 rep. 34.172, il successivo rilascio dei necessari titoli edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed, in ultimo, il Collaudo Generale delle OO.UU. da parte del Comune di Bibbiena effettuato in data 30.06.2011.

Per la costruzione del complesso edilizio sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi :

- Concessione Edilizia n° 16 del 28.02.2002 intestata a F.lli FALSINI s.r.l. con cui e' iniziata la costruzione del complesso C.I.S. (prat.edil. 2001/464);

MMstudio  
Casentino: Piazza Tarlati n° 14. 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Giulio Martini n° 65. 52100, Arezzo  
www.michelamonruini.it

- Successive varianti in corso d'opera, n° 155 del 10.12.2002, n° 162 del 20.12.2002, n° 48 del 30.04.2003, n° 118 del 09-10-2003 (collegate alla stessa pratica edilizia);
- L'immobile è stato dichiarato agibile inizialmente con attestazione di conformità ed agibilità presentata e registrata con prot. 24.633 in data 24.11.2003 a firma dell'ing. Sergio Batisti e relativa alle parti condominiali ed ai locali e autorimesse interrate;
- Concessione Edilizia n° 16 del 18.02.2004 ulteriore variante in corso d'opera (prat.edil. 2001/464/v5);
- Concessione Edilizia n° 17 del 26.02.2004 - variante per diversa distribuzione u.i. con cui sono state create nuove unità immobiliari rispetto alle originarie, tra cui i subalterni costituenti l'unità imm. unità "B" i subb. n° 102, 103, 104 UFFICI (oltre ai sub.105 ed altri) derivati dai subalterni fusi e poi soppressi 34, 71, 81, 82. Il progetto è a firma dell' Ing. G. Bittoni così come la dichiarazione di fine lavori e conformità.
- Voltura con variante Concessione Edilizia n° 39 del 29.03.2004 con cui il titolo edilizio, per effetto degli atti pubblici sovraordinati e di seguito descritti, viene intestato a "L.F. Lavorazione Ferro s.r.l.". Con questo titolo edilizio e' stata anche depositata la variante finale degli UFFICI subb. 102, 103, 104;
- Gli UFFICI e con essi anche i subalterni 103 e 104 della part 296, sono stati dichiarati agibili con attestazione prot. 12.000 del 08.06.2004. Lo scrivente ed alla Procedura commissariale non sono a conoscenza di ulteriori interventi modificativi sui beni oggetto di perizia.
- Concessione Edilizia n° 100 del 11.10.2004 con il progetto a cura dello Studio Gonnelli di Soci, resasi necessaria per accorpamento sub.12, 99 e 100 e la creazione del sub.107 EX PALESTRA;
- D.I.A. per la proprietà "L.F. Lavorazione Ferro s.r.l." riguardante il sub. 13 parte EX PALESTRA con protocollo comunale n° 19312 del 17.08.2004 P.E. n.318/2004;
- Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità rilasciata dall'ing. Gino Gonnelli, presentata in data 03.03.2005, Prot. 4970, relativa al sub. 13 e 107 ed ai locali della EX PALESTRA.

Per completezza d'informazione si citano i due atti edilizi conclusivi dell'iter amministrativo edilizio di costruzione del Centro Integrato Servizi - CIS:

- Ultimazione e variante finale, presentata in data 24.01.2014 prot. 1427;
- Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità rilasciata dal Geom. Roberto Gonnelli, presentata in data 29.03.2014, relativa al Sub. 114 e 115;

A seguito sono state stipulate tra il Comune di Bibbiena ed i Soggetti proponenti le relative convenzioni urbanistiche: Convenzione Urbanistica a rogito dott. Anna Rosalia Maria Marolda notaio in Bibbiena in data 22/07/1998 rep. 34.172 racc. 5.578 registrata ad Arezzo il 06.08.1998 al n. 3174, vol. 32; Convenzione Urbanistica a rogito dell'allora Segretario Comunale di Bibbiena dott. R. Pancari in data 22/01/2002 rep. 10.291 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo al in data 11/02/2002 al nn. 2.103, 2.104, 2.105; ulteriore Convenzione Urbanistica correttiva ed integrativa delle precedenti rogito dott. Francesco Cirrianni notaio in Arezzo in data 17/05/2011 rep. 13.478 racc. 8.887 registrata ad Arezzo il 26.06.2011 al n. 41234.

Vista la dimensione del complesso non e' stata effettuata una misurazione puntuale con verifica delle dimensioni del complesso e delle sue parti comuni, dato che non erano parte dell'incarico professionale, anche se a vista le opere appaiono conformi all'ultimo stato realizzato salvo modeste variazioni non essenziali.

#### EDIFICIO 2 - loc. Palazzetto - Edificio industriale/artigianale

La costruzione dell'edificio e' iniziata nell'anno 1992, circa 10 anni prima dell'"Edificio 1 C.I.S.". La porzione immobiliare, facendo riferimento alle pratiche edilizie emerse durante le ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bibbiena, e riportate nella certificazione dell'abitabilità a firma dell'ing. S.Batisti, è stata costruita in virtù del rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- C.E. N° 782 del 05.05.1992 inizio della costruzione;
- C.E. N° 31 del 06.04.1993;
- C.E. N° 108 del 13.10.1993;
- C.E. N° 128 del 17.10.1995;
- C.E. N° 143 del 11.10.1997;
- D.I.A. n° 1911 del 26.01.2006 P.E. 2006/24;
- S.C.I.A. SUAP Prot. 2013 - 0023718/E, 2013 - 0023719/E, 2013 - 0023720/E, 2013 - 0023721/E del 27/11/2013 e integrazione del 21/12/2013, pratica Edilizia P.E. n° 230/2013, Presentata sia come L.F. Holding che a firma dell'allora affittuario Ceccaglia S.r.l. relativa alla part. 62 sub. 88 graffiata part. 106 sub. 11, con Attestazione di Agibilità con prot. N° 2013 - 0025515/E il 23/12/2013. La pratica riguarda il corpo di fabbrica "Campata originaria esterna" a sud
- C.E.L. art. 80 c. 7 L.R.T. 01/2005 inviata data 21.12.2013 prot. 2013 - 0025471 / E del 23/12/2013, con rappresentazione ultimo stato autorizzato e sanzioni versate. PRATICA

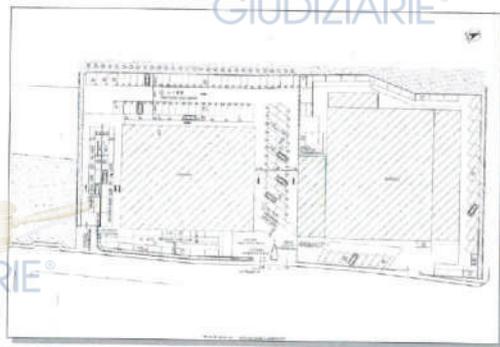
SUAP N. 230 del 27/11/2013 e P.E. n° 2013/333/S:

- C.L.L.A. art. 136 c. 2 lett. b) , L.R.T. 64/2014 del 20.04.2016 per rivestimento facciate lungo la S.R. n° 142 (ex S.S. 71), con soggetto proponente ARREDOLINE COSTRUZIONI s.r.l.. Pratica con lavorazioni difformi e neppure completate. In seguito si descriverà nel dettaglio questo aspetto.

Oltre a tali pratiche presso lo stesso archivio, sono state riscontrate le pratiche SUAP:

- Pratica S.U.A.P. N°210/2006 del 17.03.2006;
- Pratica S.U.A.P. N°842/2007 del 14/11/2007 con cui venivano attribuiti gli spazi auto esterni dei due edifici prefabbricati ricadenti sulle part. 106 e parte della 62 ove appunto si trova l'edificio in questione, uno dei due compresi nella pratica in parola;

Fig. 11 - Estratto D.T.A. SUAP N° 842/2007



Relativamente alla verifica e l'organizzazione degli spazi di parcheggio minimi previsti dalla legge. L'ultimo stato autorizzato risulta essere quello riportato nella pratica S.U.A.P. P.E. N°230/2013.

Parte dello stabilimento di stabilimento oggetto di stima è stata dichiarata agibile dall'

MMstudio  
Cosentino, Piazza Tartaglioni n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Galvani n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelomarkitalia.it

Ing. Sergio BATISTI in data 17.07.2003, con certificazione depositata presso il Comune di Bibbiena in data 01.08.2003 prot. N° 00016574.

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. l'Ufficio non abbia riscontrato in modo completo 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 soltanto un esame "a vista" dei luoghi. Ciò è valido anche per l'Edificio 1.

EDIFICIO 2 - DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE - IPOTESI DI SOLUZIONE

In relazione alla conformità edilizia dei beni, dato che non è stata effettuata una misurazione puntuale con verifica delle dimensioni del complesso e delle sue parti comuni, visto che non erano parte dell' incarico professionale, con esame a vista si è rilevato quanto segue:

1. PROSPETTI - FACCIATE. In relazione all' aspetto esterno dell' edificio, a parte modeste variazioni non significative, si è rilevato che il rivestimento in legno della facciata da realizzarsi in quasi tutto il prospetto che da' verso la S.R. n° 142, previsto dalla C.L.L.A. art. 136 c. 2 lett. b) , L.R.T. 64/2014 presentata al Comune di Bibbiena il 20.04.2016, è stato realizzato invece in modo parziale e limitato principalmente al sub. 87 della part. 62. Per ammissione dell' ex affittuario Arredoline s.r.l. pare sia in corso la pratica di regolarizzazione della difformità rilevata dal sottoscritto, ma da loro (Arredoline s.r.l.) realizzata.
2. Internamente al sub. 87 della part. 62 ed al sub. 88 della part. 62 graffiata alla part. 106 sub. 12, sono state rilevate delle difformità di partizione degli spazi, in quanto nel sub. 88 mancano completamente i divisori previsti nella pratica edilizia ex Ceccaglia del 2013, mentre nel sub. 87 (ex Arredoline) vi sono rilevate delle modeste difformità nella suddivisione degli spazi interni;

Le difformità rilevate hanno le seguenti caratteristiche:

- ✓ Non sono state realizzate in aree sottoposte a vincolo paesaggistico o con particolari tutele ambientali sovraordinate;

MMstudio  
Cosentino, Piazza Tartaglioni n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Galvani n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelomarkitalia.it



Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 18

- ✓ Non appaiono essere opere strutturali e/o interessare modifiche ad opere strutturali;
- ✓ Trattasi di opere in facciata in difformità al titolo edilizio ma in assenza di prescrizioni edilizie, paesaggistiche o ambientali; esse pertanto non configurano violazioni di particolari prescrizioni degli atti di governo del territorio e delle N.T.A. di R.U.C.;
- ✓ Per la restante parte trattasi di opere interne che non comportano aumento del carico urbanistico o del numero delle unità immobiliari e non comportano cambi di destinazione d'uso, e non presentano tanto meno carattere rilevante.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ritiene che dette opere siano sanabili ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e dell'art. 209 della L.R.T. n° 65/2014 e di seguito, nel Capitolo 7, a pagina 45, se ne stimano i costi probabili per ottenere la risoluzione di dette difformità.

Inoltre, come indicato al sottoscritto dal prof. Avv. Lucio Francario, essendo la Procedura stessa istituita ai sensi della "disciplina dell'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza" di cui al D.Lgs. N° 270/1999, per sanare dette difformità o ulteriori elementi riscontrabili ad un esame più accurato si può, entro 120 giorni a decorrere dalla data dell'atto di trasferimento, presentare a cura del futuro acquirente, una procedura di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L. n° 47/1985 (vedi anche Cons. Stato, sez. IV, 25 novembre 2013, n. 5598). Ciò può essere eventualmente applicato e se necessario anche in relazione all'edificio 1.

## 5. DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Di seguito vengono descritte le unità immobiliari:

### 5.1 LOTTI COMPLESSO "CENTRO INTEGRATO SERVIZI - CIS"

- A - Fg. 64 Part. 296 sub. 13 - PORZIONE DI EX PALESTRA, ex Ingresso con annesso posto auto al piano interrato - Bibbiena Via di Rignano, piano terra, C/3;

Trattasi di un locale facente parte del "Centro Integrato Servizi" in loc. Palazzetto, posto

MMStudio  
Casertino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Anzico: Via Feltri Muraco n° 6/c, 52100, Anzico  
www.micheliameritini.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 19

al piano terra con affaccio sulla galleria interna del centro commerciale.

Il locale è accatastato come "C/3 Laboratori per arti e mestieri" ed è stato utilizzato come ingresso dell'attività di palestra (ex palestra Baumann). Il locale ha una superficie catastale di m² 77 ed è dotato di ampie superfici vetrate che danno sia sulla galleria interna che sugli spazi esterni che guardano la S.R. n° 70 della Consuma. Il locale ha accesso autonomo dalla galleria del centro commerciale (part. 296 sub. 76).

Il sub. 13 è l'ingresso del sub. 107 (ex subb. 12 e 14). Insieme i due subalterni costituiscono la palestra privata "Palestra Baumann della sig.ra Lidia Ridolfi" ed il sub. 13 era il locale d'ingresso della palestra da cui, si accedeva ai locali di lavoro e esercizio della palestra. Infatti il subalterno 13 comprende un ampio ingresso, un antibagno ed un bagno per portatori di handicap, 4 w.c. ed alcuni box doccia.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici e l'impianto di riscaldamento è unico per il sub. 13 ed il sub. 107, proprio perché unico impianto di riscaldamento per l'intera palestra. I generatori di calore sono 2, ma non sono accessibili perché contenuti in piccoli vani chiusi a chiave. Anche gli altri impianti tecnologici sono a comune tra i due subalterni che costituiscono l'intera ex-palestra. Gli scarichi le fosse biologiche ed il resto dei beni condominiali sono a comune.

Si precisa che in termini di superficie il subalterno 107 della part. 296, intestato a Immobiliare F.F. s.r.l. in liquidazione, è decisamente più ampio del sub. 13 oggetto di stima ed intestato a L.F.Holding in A.S.

L'edificio ha una struttura portante in parte in c.a. costruita in opera (le strutture interrate e di fondazione ed i vani scale) e la struttura fuori terra in c.a.p. prefabbricato. Anche i tamponamenti esterni sono in calcestruzzo prefabbricato. Gli infissi esterni sono in metallo ed hanno generalmente un doppio vetro e per i locali al piano terra anche dalle vetrine che appaiono essere antisfondamento. Il locale è in buone condizioni di conservazione, anche se necessita di un intervento manutentivo ordinario, ma comunque non trascurabile.

L'unità immobiliare ha diritto sui beni comuni non censibili:

- C.F. Fg. 64 part. 296 sub. 76, spazi esterni ed interrati del centro commerciale;
- C.F. Fg. 64 part. 296 sub. 64, vano scale ed ascensore interno palazzina uffici, che conduce dal piano terra all'ultimo piano fuori terra;
- C.F. Fg. 64 part. 296 sub. 68, vano scale ed ascensore estero all'interno della galleria coperta, che conduce dal piano terra all'ultimo piano fuori terra;

L'unità immobiliare è compresa in un Condominio regolarmente amministrato, ed i beni hanno le seguenti quote millesimali:

MMStudio  
Casertino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Anzico: Via Feltri Muraco n° 6/c, 52100, Anzico  
www.micheliameritini.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazetto - Bibbiena (AR) - 20

- ◆ Sulla Proprietà comune - TABELLA A - sub. 76 salvo se altri, millesimi 11,964;
- ◆ Copertura Blocco F - TABELLA B/F - millesimi 108,848;
- ◆ Vano Scala Ascensore sub. 64 - TABELLA C2 - millesimi 21,480;
- ◆ Vano Scala Ascensore sub. 68 - TABELLA C6 - millesimi 21,639;

Catastralmente l'u.i. e' identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena (AR) nel fg. 64 dalla part. 296 sub. 13. Via di Rignano snc, piano terra, Cat. C/3, Classe 7°, Consistenza 71 m² rendita € 304,35. L'identificativo del subalterno e' rimasto invariato dalla sua costituzione dell'anno 2002.

Il locale ha un posto auto ad uso esclusivo al piano interrato e' il posto auto n. 13, vedi immagine seguente.

- Fig. 12 -

Estratto planimetria parcheggi C.I.S. - posto auto 13 sottolineato in rosso



Il bene e' pervenuto L.F. HOLDING S.R.L. con sede CHIUSI DELLA VERNA con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Atto del 28/12/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 41353 Raccolta 8.068, registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15798.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 02/01/2003. Acquisto come: L.F. LAVORAZIONE FERRO S.R.L. Codice fiscale

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

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazetto

00313020513;

- ✓ Atto del 30/03/2006 Pubblico ufficiale FRANCESCO PANE SEDE POPPI (AR) Repertorio n. 50314 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE - Trascrizione n. 4710.1/2006 Reparto PI di AREZZO in atti dal 10/04/2006. Mutamento da: L.F. LAVORAZIONE FERRO S.R.L. Codice fiscale 00313020513, a ELLE EFTE INFISSI S.R.L. C. fiscale 00313020513;

- ✓ Atto del 28/12/2010 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 56819 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 323.1/2011 Reparto PI di AREZZO in atti dal 11/01/2011. Incorporazione nella società L.F. HOLDING S.P.A., con sede CHIUSI DELLA VERNA (AR), Codice fiscale 01766630519.

Dagli accertamenti effettuati l'immobile è in proprietà alla società L.F. HOLDING S.R.L. con sede CHIUSI DELLA VERNA (AR), c.fiscale 01766630519.

L'immobile A e' attualmente libero come risulta dalla documentazione ricevuta.

Su tutto il complesso immobiliare C.I.S. e con ciò anche sulle unità immobiliari A e B, insistono le seguenti servitù:

- a) Servitù di metanizzazione così come costituita con atto amministrativo del Sindaco del comune di Bibbiena, in data 26 gennaio 1995, repertorio n. 1, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Arezzo - servizio di pubblicità immobiliare in data 21 febbraio 1995 al n. 1.893 di formalità, a favore del comune di Bibbiena;
- b) Servitù di metanodotto così come costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Anna Rosalia Maria Marolda, di Bibbiena, in data 2 febbraio 1994, repertorio n. 21.767, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Arezzo - servizio di pubblicità immobiliare in data 1 marzo 1994 al n. 2.067 di formalità a favore della Coingas Azienda Speciale;
- c) Servitù di metanodotto così come costituita con atto ricevuto dal notaio Anna Rosalia Marolda, di Bibbiena, in data 2 febbraio 1994, repertorio n. 21.768, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Arezzo - servizio di pubblicità immobiliare in data 1 marzo 1994 al n. 2.069 di formalità a favore della Coingas Azienda Speciale di Arezzo;
- d) Servitù di metanodotto così come costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Anna Rosalia Maria Marolda, di Bibbiena, in data 2 febbraio 1994, repertorio n. 21.766, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Arezzo - servizio di pubblicità immobiliare in data 17 febbraio 1994 al n. 1.734 di formalità a favore della Coingas Azienda Speciale;

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

e) Servitù di passaggio e di elettrodotto, così come costituite con atto autentificato nelle firme dal Notaio Francesco Pane, di Poppi, in data 13 marzo 2002, repertorio n. 39.210, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - servizio di pubblicità immobiliare in data 19 marzo 2002 al n. 3.714 di formalità;

Infine appare opportuno esprimere delle considerazioni sulla COMMERCIALIZZABILITÀ della porzione immobiliare in questione.

Come descritto in precedenza, l'unità immobiliare è tutt'uno con i locali della ex palestra Baumann. Ne è l'ingresso ed i servizi e non è divisibile dagli altri locali di altra proprietà rappresentati dal sub. 107 della part. 296. Perciò ad avviso dello scrivente il sub. 13 intestato a L.F. Holding in A.S., non è divisibile o vendibile separatamente dal sub. 107: l'ex palestra è costituita in modo indivisibile dai sub. 13 e 107 della part. 296; nel caso di una eventuale divisione edilizia sarebbe necessario realizzare ingenti e costose opere edilizie.

A seguito dei contatti intercorsi con il dott. Massimo BORRI curatore della liquidazione "Immobiliare F.F. s.r.l. in liquidazione" che è titolare del sub. 107 che rappresenta la maggior parte della superficie dei locali destinati a palestra, la Procedura del prof. Francario ha ipotizzato una procedura di vendita condivisa delle due procedure che consenta di valorizzare l'attuale destinazione d'uso funzionale.

In difetto ed in sub-ordine si potrà procedere alla vendita separata che comporterebbe però spese ingenti per il valore degli immobili, di separazione e frazionamento delle due unità immobiliari che hanno persino impianti tecnologici in comune, insomma un'operazione inutilmente dispendiosa e diseconomica per l'utilizzatore.

\*\*\*

**- B - FG. 64 PART. 296 SUB. 103 - UFFICI CON ANNESSI N. DUE POSTI AUTO INTER-RATI - BIBBIENA VIA DI RIGNANO, PIANO PRIMO, A/10;**

Trattasi di un locale facente parte del "Centro Integrato Servizi" in loc. Palazzetto, posto al piano primo con ampio affaccio sulla galleria interna e sulla piazza esterna del centro commerciale. Il locale è accessibile da una scala esterna coperta part. 296 sub. 66, anche se aperta, che dà sulla piazza principale del centro commerciale, che porta all'interno del corpo di fabbrica al piano primo in cui si trova un ingresso a comune con il sub. 102, contraddistinto dal sub. 104.

Il locale era fino a poco tempo fa destinato all'uso di "uffici" e infatti accatastato come "A/10 Uffici, Direzionale". Il locale ha una superficie catastale di m<sup>2</sup> 152 ed è dotato di ampie superfici vetrate che danno sia sulla galleria interna che sugli spazi esterni che guardano la S.R. n° 70 della Consuma. Il locale ha accesso dagli spazi esterni del centro commerciale come sopra

MMstudio  
Casertino, Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelangeloarretti.it

riportato.

Le strutture e la costruzione è analoga all'unità immobiliare A, descritta in precedenza.

All'interno del sub. 103, si trovano esclusivamente uffici con 8 stanze ad uso ufficio, un disimpegno collegato all'ingresso che è stato utilizzato anche come ufficio d'ingresso, un antibagno ed un piccolo bagno. Il locale è in buone condizioni di conservazione, anche se necessita di interventi manutentivi anche per delle infiltrazioni di acqua piovana. Anche le scale esterne hanno necessità di interventi manutentivi.

In questo caso gli impianti tecnologici presenti, idro-termo-sanitario, elettrico FM e dati, sono autonomi. Gli scarichi le fosse biologiche ed il resto dei beni condominiali sono a comune.

L'unità immobiliare ha diritto sui beni comuni non censibili:

- C.F. Fig. 64 part. 296 sub. 76, spazi esterni ed interrati del centro commerciale;
- C.F. Fig. 64 part. 296 sub. 104, disimpegno p.1° chiuso a comune con il sub. 102;
- C.F. Fig. 64 part. 296 sub. 66, scala esterna coperta, a comune con il sub. 102 e 104;
- C.F. Fig. 64 part. 296 sub. 65, scala esterna scoperta, a comune con vari subaltri che mette in collegamento il p.interrato con l'esterno del complesso sub. 76;

L'unità immobiliare è compresa in un Condominio regolarmente amministrato, ed i beni hanno le seguenti quote millesimali:

- ◆ Sulla Proprietà comune - TABELLA A - sub. 76 salvo se altri, millesimi 21,540;
- ◆ Copertura Blocco E - TABELLA B/E - millesimi 203,135;
- ◆ Vano Scala Ascensore sub. 65 - TABELLA C3 - millesimi 66,945;
- ◆ Vano Scala Ascensore sub. 66 - TABELLA C4 - millesimi 546,996;
- ◆ Vano Scala Ascensore sub. 104 - TABELLA C9 - millesimi 546,996;

Catastralmente l'u.l. è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena (AR) nel fg. 64 dalla part. 296 sub. 103, Via di Rignano snc, piano primo, Cat. A/10, Classe 2°, Consistenza 10 vani e m<sup>2</sup> 152 di Superficie Catastale, rendita € 2.117,47.

L'unità immobiliare deriva dall'accorpamento e frazionamento dei subb. 71, 81, 82 e 34 della part. 296 (FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/04/2004 Pratica n. AR0040937 in atti dal 02/04/2004).

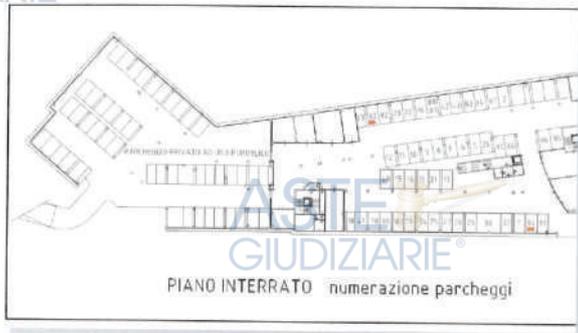
MMstudio  
Casertino, Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelangeloarretti.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 24

Dalle ricostruzioni effettuate il sub. 103 dovrebbe avere due posti auto ad uso esclusivo al piano interrato, i.p. auto 34 e 82, vedi immagine seguente.

- Fig. 13 -

© Estratto planimetria parcheggi C.I.S. - posto auto 82 e34 sottolineati in rosso



Il bene e' pervenuto L.F. HOLDING S.R.L. con sede CHIUSI DELLA VERNA con i seguenti atti pubblici:

- Atto del 28/12/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 41353 Raccolta 8.068, registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15758.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 02/01/2003 . Acquisto come: L.F. LAVORAZIONE FERRO S.R.L. Codice fiscale 00313020513 ;
- Atto del 30/03/2006 Pubblico ufficiale FRANCESCO PANE Sede POPPI (AR) Repertorio n. 50314 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE - Trascrizione n. 4710.1/2006 Reparto PI di AREZZO in atti dal 10/04/2006 . Mutamento da: L.F. LAVORAZIONE FERRO S.R.L. Codice fiscale 00313020513, a ELLE EFPE INFISSI S.R.L. C. fiscale 00313020513 ;
- Atto del 28/12/2010 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 56819 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 323.1/2011 Reparto PI di AREZZO in atti dal 11/01/2011 . Incorporazione nella società L.F. HOLDING S.P.A., con sede CHIUSI DELLA VERNA (AR), Codice fiscale 01766630519 .

MMstudio  
Casertina - Piazza Tarlati n° 14, S2011, Bibbiena (AR) - Arezzo - Via Guido Minozzi n° 65, S2100, Arezzo  
www.mktelcomestore.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 25

Dagli accertamenti effettuati l'immobile è in proprietà alla società L.F. HOLDING S.R.L. con sede CHIUSI DELLA VERNA (AR), c.fiscale 01766630519.

Riguardo le servitù, si rinvia al precedente paragrafo dell'unità imm. -A- .

**5.2 - LOTTEDIFICIO INDUSTRIALE/COMMERCIALE**

- C - FG. 64 PART. 62 SUB. 87 - BIBBIENA LOC. PALAZZETTO, PIANO TERRA - PRIMO, D/7:

Trattasi di una porzione di un edificio industriale composto da tre diverse unità immobiliari la "C" part. 62 sub. 87, la "D" part. 62 sub. 89, mentre la terza la "E", quella più a sud è la part. 62 sub. 88 graffiata alla part. 106 sub. 12. Le unità sono tutte quante libere.

L'unità immobiliare in descrizione è censita al C.F. nel fg 64 dalla part. 62 sub. 87.

La porzione di costruzione, e' suddivisa in due zone: quella più a nord disposta su due livelli, con il piano terra utilizzato come mostra ed il piano primo utilizzato come direzionale ed uffici. In questo doppio volume, nell'estremità ovest, vi è una porzione di fabbricato non affittata ad Arredoline Costruzioni srl e nella disponibilità dell'attuale proprietario che non la sta' utilizzando

L'edificio nel suo complesso, unità imm. C.D.E, e' costituito da 4 diversi corpi di fabbrica, come riportato e ben visibile nell'ortofoto seguente e nel catastale : figg. 14, 15.

I corpi di fabbrica 1, 4 di più recente costruzione, sono stati realizzati completamente con struttura portante e tamponamenti in calcestruzzo armato prefabbricato. Entrambi anno dei solai interni per il livello intermedio, sempre in c.a. prefabbricato ed anche le coperture sono c.a.p. prefabbricato. Anche i tamponamenti esterni sono in calcestruzzo prefabbricato. Gli infissi esterni sono in metallo ed hanno generalmente un doppio vetro e per i locali al piano terra anche delle vetrine che appaiono essere antisfondamento.

I corpi di fabbrica 2, 3 di più vecchia costruzione, sono stati realizzati completamente con struttura portante in acciaio con profili commerciali e travi reticolari in copertura. I tamponamenti esterni sono stati realizzati con bozze di calcestruzzo e lapillo. Gli infissi esterni sono in metallo di vecchia fattura con vetro singolo, mentre i portoni sono stati realizzati in lamiera di metallo.

Il corpo di fabbrica 3 ha un piccolo ampliamento sul retro che appare essere in c.a.p. con una tipologia simile al corpo di fabbrica 1 e 4, ma senza tamponamento sul fronte ovest.

MMstudio  
Casertina - Piazza Tarlati n° 14, S2011, Bibbiena (AR) - Arezzo - Via Guido Minozzi n° 65, S2100, Arezzo  
www.mktelcomestore.it



- Fig. 14 -  
Ortofoto della costruzione industriale con i 4 differenti corpi di fabbricati



La copertura non e' ben visibile. Presumibilmente le tegole di copertura, su tutti i corpi di fabbrica, sono tutte lastre in fibrocemento e/o eternit.

Sul prospetto principale, il prospetto Est che guarda la S.R. n° 71 Umbro- Romagna, in epoca recente sono state costruite due nuove facciate, che sono state montate in aderenza alla facciata originaria:

Una prevalentemente in legno, sul prospetto Est del corpo di fabbrica 1, che e' parte dell' unita' imm.-C- (part. 62 sub. 87);

Una nuova facciata in c.a. prefabbricata, comprensive di ulteriori finestrate, davanti al corpo di fabbrica 2 unita' imm.-C- (part. 62 sub. 87), ed anche al corpo di fabbrica 3 che invece e' l'unita' immobiliare -E- (in questo paragrafo, si sta' trattando la -C-).  
Riguardo a queste facciate sono stati fatti dei rilievi nel capitolo 4. precedente.

Come rappresentato in fig. 14, l'unita' -C- in descrizione, part. 62 sub. 87, e' formata dai corpi di fabbrica 1 e 2. Vedi anche la figura 15 seguente, l'estratto planimetrico, con le indicazioni dei corpi di fabbrica, dei subalterni e delle unita' immobiliari.

Questa ha diversi accessi, sia carrabili con portoni che danno sul fronte e sul retro sia pedonali.

- Fig. 15 -  
Estratto Elaborato Planimetrico part. 62 con lo stesso orientamento della precedente fig. 11



I numeri e le lettere in nero identificano l'unita' immobiliare e la sua denominazione in perizia;

I numeri in rosso identificano i corpi di fabbrica;

Nel corpo di fabbrica 1 facente parte del sub. 87 unita' immobiliare -C-, al piano terra si trova un ampio salone libero con le scale che portano al piano primo. Il piano terra e' diviso da un tramezzo tra la porzione in affitto e la porzione rimasta nella disponibilita' della procedura.

Inoltre sempre al piano terra si trova un piccolo disimpegno che conduce nella porzione di costruzione ad un'unica altezza terra tetto, che costituisce il corpo di fabbrica 2 (sempre unita' imm.-C-) della fig. 15, che e' destinata a laboratorio produttivo.

Al piano primo del corpo di fabbrica 1, a cui si accede per mezzo di una scala interna che collega i due livelli, si trova un'ampia sala mostra, ed alcuni locali uffici due locali uffici ed un piccolo bagno con antibagno proprio a ridosso della scala di collegamento. Il piano primo è accessibile sia dalla scala interna descritta, sia da una scala esterna scoperta posta sul lato ovest prospiciente il fosso di Rustignano e Rignano e che conduce alla superficie interne rimasta alla Procedura commissariale.

L'unità immobiliare comprende anche spazi esterni del sub. 87.

Il sub 87 nell'Elaborato Planimetrico più recente appare erroneamente indicato come sub. 78. La planimetria catastale depositata e la visura catastale confermano che il numero corretto del subalterno è sub. 87. Anche una visura del sub. 78 part. 62 lo conferma.

Gli spazi di parcheggio sono congruenti con quanto riportato nella pratica S.U.A.P. P.E. N°230/2013 e sono stati verificati per entrambe i due edifici produttivi ricadenti nelle part. 62 oggi in uso ad ArredoLine Costruzione s.r.l. ed a Brico-Id.

Non risultano parcheggi attribuiti in via esclusiva alle unità immobiliari ricadenti nell'area in questione e riguardo a ciò si fa riferimento alla precedente fig. 10 ed ai risultati degli accertamenti in precedenza riportati.

Catastalmente l'U.I. è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena (AR) nel fig. 64 dalla part. 62 sub. 87, loc. Ferrantina, piano terra e piano primo, Cat. D/7 rendita e 14.864.00. Alcune u.i. sono erroneamente catastalmente censite con l'indirizzo in loc. Ferrantina, ma si trovano comunque in loc. Palazzetto. Ciò è probabilmente dovuto alla contiguità con la loc. Ferrantina ed al fatto che sono state edificate prima che l'area del Palazzetto fosse urbanizzata.

Come già descritto in precedenza la unità immobiliare in questione deriva dall'originaria u.i. censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena nel Fig. 64 part. 43 graffiata alla 106 sub. 1. Vedasi la visura catastale storica allegata (DIVISIONE del 17/12/2012 Pratica n. ARO237584 in atti dal 17/12/2012 DIVISIONE n. 87278.1/2012 e seguenti).

Il bene è pervenuto L.F. HOLDING S.R.L. cod. fisc. 01766630519, quando ancora per effetto delle non avvenute variazioni catastali l'unità immobiliare era catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena nel Fig. 64 part. 43 graffiata alla 106 sub. 1. Le visure catastali su cui sono state rilevate le trascrizioni, iscrizioni, etc. alla Conservatoria, sono state effettuate sul sub. 43. Questo perché facendo una ricerca telematica per il sub. 87 non risulta alcuna iscrizione e/o trascrizione o altra nota. Alla luce di ciò, attraverso una visura storica, si è accertato che l'identificativo originario era il sub. 43, che ha originato il sub. 87, poi

il sub. 88 ed il sub. 89. Alla luce di ciò sul sub. 43 sono stati riscontrate i seguenti atti pubblici e trascrizioni:

- Atto del 29/11/2004 Pubblico ufficiale ZAZZARO MARCELLO Sede BIBBIENA (AR) Repertorio n. 18870 racc. 4111, - COMPRAVENDITA, con nota presentata con Modello Unico n. 14873.1/2004 Reparto PI di AREZZO in atti dal 02/12/2004 - compravendita per la piena proprietà della part. 62 sub. 43, oggi sub. 87, dalla ditta "L.F. LAVORAZIONE FERRO - S.R.L. con sede in BIBBIENA (AR) venditrice, c.fisc. D0313020513, alla nuova proprietaria la ditta "L.F. HOLDING S.P.A." c. fisc. 01766630519.
- Atto del 30/03/2006 Pubblico ufficiale FRANCESCO PANE Sede POPPI (AR) Repertorio n. 50313 registrato in data - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE DAL Comune di Bibbiena, al Comune di Chiusi della Verna (AR) - Trascrizione n. 4709.1/2006, presentaz. n. 93, Reparto PI di AREZZO in atti dal 07/04/2006. "L.F. HOLDING S.P.A." c. fisc. 01766630519 con sede in Chiusi della Verna (AR) ;
- DIVISIONE CATASTALE del 17/12/2012 Pratica n. ARO237584 in atti dal 17/12/2012 DIVISIONE (n. 87278.1/2012), che dalla part. 62 sub. 43 graffiata alla part. 106 sub.1, sono state originati i tre subalterni dell'attuale part. 62, il sub. 87, il sub. 88 ed il sub. 89.

Dagli accertamenti effettuati e sopra riportati, l'immobile in questione è proprietà alla società L.F. HOLDING S.R.L. con sede CHIUSI DELLA VERNA (AR), c.fiscale 01766630519, anche se gravato dei diritti reali descritti nel capitolo 6. successivo.

Non risultano essere stati definite e/o approvate tabelle millesimali per la ripartizione degli oneri condominiali.

Riguardo alle eventuali difformità si rinvia al precedente capitolo



**- D - FG. 64 PART. 62 SUB. 89- BIBBIENA LOC. PALAZZETTO, PIANO TERRA, D/7;**

Trattasi della porzione di un edificio industriale che costituisce il corpo di fabbrica 3 (vedi fig. 12).

Trattasi di una delle due campate con struttura portante in acciaio e di più vecchia fattura, con la piccola tettoia in ampliamento sul retro dell'edificio, prospiciente il fosso di Rustignano e Rignano.

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 31

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 31

Infatti la porzione di costruzione, e' suddivisa in due zone: quella piu' grande posta ad est che e' l'edificio industriale originario, ed un ampliamento lungo il corso d'acqua ad ovest (fosso di Rustignano e Rignano), piu' piccolo e ridotto rispetto all' edificio principale, su cui si trova un accesso dal retro lungo il fosso di Rignano.

L'edificio e' stato realizzato completamente con struttura portante in acciaio con profili commerciali e travi reticolari in copertura. I tamponamenti esterni sono stati realizzati con bozze di calcestruzzo e lapillo. Gli infissi esterni sono in metallo di vecchia fattura con vetro singolo, mentre i portoni sono stati realizzati in lamiera di metallo.

Il corpo di fabbrica 3 ha un piccolo ampliamento sul retro che appare essere in c.a.p. con una tipologia simile al corpo di fabbrica 1 e 4, ma senza tamponamento sul fronte ovest. L'ampliamento sul lato ovest e' anch'esso prefabbricato ma ha un'altezza inferiore al resto dell' edificio.

La superficie interna e' anch'essa pavimentata in cls industriale ed all' interno non si trova nessuna divisione e/o partizionamento. Questa porzione di edificio non ha vetrine al piano terra, ma solo finestre a nastro in alto e portoni esterni industriali in metallo.

Sul fronte principale est, nel decennio scorso e' stata realizzata una controfacciata prefabbricata già descritta nel precedente paragrafo.

L'unità immobiliare comprende anche spazi esterni del sub. 89.

Gli spazi di parcheggio sono congruenti con quanto riportato nella pratica S.U.A.P. P.E. N°230/2013 e sono stati verificati per entrambe i due edifici produttivi ricadenti nelle part. 62 oggi in uso ad ArredolLine Costruzione s.r.l. ed a Brico-It. Non risultano parcheggi attribuiti in via esclusiva alle unità immobiliari ricadenti nell' area in questione. Vedi le considerazioni a tal proposito riportate nel precedente paragrafo unità C.

Catastalmente l'u.i. e' identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena (AR) nel fg. 64 dalla part. 62 sub. 89, loc. Ferrantina, piano terra, Cat. D/7 rendita € 4.345,00. Alcune u.i. sono erroneamente catastalmente censite con l'indirizzo in loc. Ferrantina, ma si trovano comunque in loc. Palazzetto. Ciò e' probabilmente dovuto alla contiguità con la loc. Ferrantina ed al fatto che sono state edificate prima che l'area del Palazzetto fosse urbanizzata.

Come già descritto in precedenza la unità immobiliare in questione deriva dall' originaria u.i. censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena nel Fg. 64 part. 43 graffiata alla 106 sub. 1. Vedasi la visura catastale storica allegata (DIVISIONE del 17/12/2012 Pratica n. AR0237584 in atti dal 17/12/2012 DIVISIONE (n. 87278.1/2012 e seguenti).

Il bene e' pervenuto L.F. HOLDING S.R.L. cod. fisc. 01766630519, quando ancora per effetto delle non avvenute variazioni catastali l'unità immobiliare era catastalmente identificata

MMstudio  
Casertano: Piazza Tarlatti n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via G. Giusti Martini n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelaioanni.it

al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena nel Fg. 64 part. 43 graffiata alla 106 sub. 1, che ha originato i subb. 87, 88, 89. Alla luce di ciò sul sub. 43 sono stati riscontrate i seguenti atti pubblici e trascrizioni:

- Atto del 29/11/2004 Pubblico ufficiale ZAZZARO MARCELLO Sede BIBBIENA (AR) Repertorio n. 18870 racc. 4111. - COMPRAVENDITA, con nota presentata con Modello Unico n. 14873.1/2004 Reparto PI di AREZZO in atti dal 02/12/2004 - compravendita per la piena proprietà della part. 62 sub. 43, oggi sub. 89, dalla ditta "L.F. LAVORAZIONE FERRO - S.R.L. con sede in BIBBIENA (AR) venditrice, c.fisc. 00313020513, alla nuova proprietaria la ditta "L.F. HOLDING S.P.A." c. fisc. 01766630519.
- Atto del 30/03/2006 Pubblico ufficiale FRANCESCO PANE Sede POPPI (AR) Repertorio n. 50313 registrato in data - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE DAL Comune di Bibbiena, al Comune di Chiusi della Verna (AR) - Trascrizione n. 4709.1/2006, presentaz. n. 93, Reparto PI di AREZZO in atti dal 07/04/2006, "L.F. HOLDING S.P.A." c. fisc. 01766630519 con sede in Chiusi della Verna (AR) ;
- DIVISIONE CATASTALE del 17/12/2012 Pratica n. AR0237584 in atti dal 17/12/2012 DIVISIONE (n. 87278.1/2012), che dalla part. 62 sub. 43 graffiata alla part. 106 sub.1, sono state originati i tre subalterni dell'attuale part. 62, il sub. 87, il sub. 88 ed il sub. 89.

Dagli accertamenti effettuati e sopra riportati, l'immobile in questione è proprietà alla società L.F. HOLDING S.R.L. con sede CHIUSI DELLA VERNA (AR), c.fiscale 01766630519, anche se gravato dei diritti reali descritti nel capitolo successivo n. 6.

La porzione immobiliare e' libera e non piu' affittato da tempo.

Non risultano essere stati definite e/o approvate tabelle millesimali per la ripartizione degli oneri condominiali.

Riguardo alle eventuali difformità si rinvia al precedente capitolo 4.

\*\*\*

- E - FG. 64 PART. 62 SUB. 88 GRAFFATA PART. 106 SUB. 12 - BIBBIENA LOC. PALAZZETTO, P. T., C/1

La porzione di costruzione, che costituisce il corpo di fabbrica 4 di piu' recente costruzione, e' suddivisa in due zone:

- Quella piu' a nord disposta su due livelli, con il piano terra utilizzato come mostra negozio, mentre il piano primo non e' finito, né utilizzato, né raggiungibile perche' sprovvisto di scala di collegamento, ed ancora al rustico ed aperto senza parapetto verso il piano terra

MMstudio  
Casertano: Piazza Tarlatti n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via G. Giusti Martini n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelaioanni.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding siti in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 32

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding siti in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 33

sottostante:

- Quella piu' a sud, destinata all' uso commerciale, come mostra negozio, ex rivendita di materiale idrotermosanitario della ditta "Ceccaglia", che completa al piano terra tutta la superficie coperta al piano terra della costruzione.

Questa porzione immobiliare ha struttura portante e tamponamenti in calcestruzzo armato prefabbricato. Entrambi hanno dei solai interni per il livello intermedio, sempre in c.a. prefabbricato ed anche le coperture sono c.a.p. prefabbricato. Anche i tamponamenti esterni sono in calcestruzzo prefabbricato. Gli infissi esterni sono in metallo ed hanno generalmente un doppio vetro e per i locali al piano terra anche delle vetrine che appaiono essere antisfondamento. L'edificio ha una struttura portante in parte in c.a. costruita in opera (le strutture interrato e di fondazione ed i vani scale) e la struttura fuori terra in c.a.p. prefabbricato. Le travi di sono anch' esse in c.a.p.. Anche i tamponamenti esterni sono in calcestruzzo prefabbricato. Gli infissi esterni sono in metallo ed hanno generalmente un doppio vetro e per i locali al piano terra anche delle vetrine che appaiono essere antisfondamento.

L'unità immobiliare ha accesso da tutti i lati con esclusione del lato nord interno in aderenza all' unità -D-.

Gli spazi di parcheggio sono congruenti con riportato nella pratica S.U.A.P. P.E. N°230/2013 e sono stati verificati per entrambe i due edifici produttivi ricadenti nelle part. 62 oggi in uso ad ArredoLine Costruzione s.r.l. ed a Brico-Lo. Non risultano parcheggi attribuiti in via esclusiva alle unità immobiliari ricadenti nell' area in questione. Vedi le considerazioni a tal proposito riportate nel precedente paragrafo unità C.

Catastalmente l'u.i. e' identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena (AR) nel fg. 64 dalla graffata alla part. 106 sub. 12 loc. Palazzetto, piano terra, C/1, Classe 6, Consistenza 180 m<sup>2</sup>, rendita € 3.560,45. Alcune u.i. sono erroneamente catastalmente censite con l'indirizzo in loc. Ferrantina, ma si trovano comunque in loc. Palazzetto. Ciò e' probabilmente dovuto alla contiguità con la loc. Ferrantina ed al fatto che sono state edificate prima che l'area del Palazzetto fosse urbanizzata.

Come già descritto in precedenza la unità immobiliare in questione deriva dall' originaria u.i. censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena nel fg. 64 part. 43 graffata alla 106 sub. 1. Vedasi la visura catastale storica allegata (DIVISIONE del 17/12/2012 Pratica n. AR0237584 in atti dal 17/12/2012 DIVISIONE n. 87278.1/2012 e seguenti).

Il bene e' pervenuto L.F. HOLDING S.R.L. cod. fisc. 01766630519, quando ancora per effetto delle non avvenute variazioni catastali l'unità immobiliare era catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena nel fg. 64 part. 43 graffata alla 106 sub. 1, che ha

MMstudio  
Casertano, Piazza Tarliati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelomariani.it

originato i subb. 87, 88, 89. Alla luce di ciò sul sub. 43 sono stati riscontrate i seguenti atti pubblici e trascrizioni:

- Atto del 29/11/2004 Pubblico ufficiale ZAZZARO MARCELLO Sede BIBBIENA (AR) Repertorio n. 18870 racc. 4111, - COMPRAVENDITA, con nota presentata con Modello Unico n. 14873.1/2004 Reparto PI di AREZZO in atti dal 02/12/2004 - compravendita per la piena proprietà della part. 62 sub. 43, oggi sub. 89, dalla ditta "L.F. LAVORAZIONE FERRO - S.R.L. con sede in BIBBIENA (AR) venditrice, c.fisc. 00313020513, alla nuova proprietaria la ditta "L.F. HOLDING S.P.A." c. fisc. 01766630519.
- Atto del 30/03/2006 Pubblico ufficiale FRANCESCO PANE Sede POPPI (AR) Repertorio n. 50313 registrato in data - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE DAL Comune di Bibbiena, al Comune di Chiusi della Verna (AR) - Trascrizione n. 4709.1/2006, presentaz. n. 93, Reparto PI di AREZZO in atti dal 07/04/2006, "L.F. HOLDING S.P.A." c. fisc. 01766630519 con sede in Chiusi della Verna (AR) ;
- DIVISIONE CATASTALE del 17/12/2012 Pratica n. AR0237584 in atti dal 17/12/2012 DIVISIONE (n. 87278.1/2012), che dalla part. 62 sub. 43 graffata alla part. 106 sub.1, sono state originati i tre subalterni dell'attuale part. 62: il sub. 87, il sub. 88 ed il sub. 89;
- VARIAZIONE CATASTALE del 17/12/2013 Pratica n. AR0211596 in atti dal 17/12/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 119703.1/2013) ;

Dagli accertamenti effettuati e sopra riportati, l'immobile in questione è proprietà alla società L.F. HOLDING S.R.L. con sede CHIUSI DELLA VERNA (AR), c.fiscale 01766630519, anche se gravato dei diritti reali descritti nel capitolo successivo n. 6.

La porzione immobiliare e' libera e non piu' affittato da tempo. Non risultano essere stati definite o approvate tabelle millesimali per la ripartizione degli oneri condominiali.

Riguardo alle eventuali difformità si rinvia al precedente capitolo 4..



MMstudio  
Casertano, Piazza Tarliati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelomariani.it

**6. RICOGNIZIONE DEI DIRITTI REALI SUI BENI IN PERIZIA**

Il processo di accertamento dei diritti reali, come richiesto dall'incarico, e' consistito:

Nello studio dell'identificazione e dell'evoluzione catastale dei vari beni;

- Nella ricerca e lo studio dei vari atti pubblici e simili, bene per bene;
- Nella ricerca e verifica delle trascrizioni contro ed a favore dei vari soggetti sino a L.F. Holding.

Le cinque unità immobiliari, come oramai più volte descritto si trovano comprese in 2 diversi edifici/complessi edilizi.

Per tal motivo probabilmente, anche l'accertamento dei diritti reali, che i vari soggetti possono vantare su questi beni, ha fornito dei risultati distinguibili e raggruppabili, in virtù del complesso immobiliare in cui sono contenute le unità immobiliari.

Di seguito si riportano i risultati della ricognizione:

**EDIFICIO 1 - via Rignano - Fig. 64, part. 296, - Unità Immobiliari A, B  
PORZIONE DI EX PALESTRA sub. 13 ed UFFICI sub. 103**

**PROPRIETA'**

Entrambe le unità Immobiliari A e B, a seguito delle verifiche sopra indicate e come riportato nella provenienza descritta al precedente capitolo 5., risultano di proprietà per 1000/1000 della ditta "L.F. HOLDING S.R.L. con sede CHIUSI DELLA VERNA (AR), c.fiscale 01766630519" oggi in amministrazione straordinaria con il commissario governativo prof. avv. Lucio Francario.

Nel precedente capitolo 5. sono anche descritte le quote di proprietà condominiali, le servitù riscontrate ed i beni comuni non censibili.

**RISULTATI PER VISURE E RICERCHE IN RELAZIONE AD ALTRI DIRITTI REALI RISCONTRATI**

- 1) ATTO DI CONFERMA - Atto del 24/10/2011 Pubblico ufficiale notaio PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 57.598 Raccolta 15.158, - Nota di trascrizione R.G. n. 17.458, R.P. n. 12.181 del 28.10.2011, presentaz. n. 52  
Con l'atto in questione "L.F. HOLDING S.P.A." HA CONFERMATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.40 DELLA Legge N.47/1985 E DELL'ART.46 DEL D.P.R. N.380/2001,

L'ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE PER NOTAR FRANCESCO PANE DI POPPI IN DATA 28 DICEMBRE 2010, REPERTORIO N.56.819/14.701, TRASCRITTO AD AREZZO IL DI' 11 GENNAIO 2011 AI NN.412/323, LIMITATAMENTE AI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BIBBIENA IN ESSO CONTENUTI, IN QUANTO NEL DETTO ATTO VENIVANO PER GLI IMMOBILI IN OGGETTO SITI IN COMUNE DI BIBBIENA, LOCALITA' PALAZZETTO, RESE LE DICHIARAZIONI URBANISTICHE PREVISTE DAGLI ARTICOLI 40 DELLA LEGGE N.47/1985 E 46 DEL D.P.R. N.380/2001, OMETTENDO TUTTAVIA LA INDICAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.39/2004, RILASCIATA IN DATA 29 MARZO 2004, RELATIVA SIA ALLA VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINARIA N.16/2002 DEL 28 FEBBRAIO 2002 E SIA A VARIANTE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI MEDESIME.

- 2) COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE EX ART. 2645 RELATIVO A DIVERSI IMMOBILI - Atto del 20/07/2012 Pubblico ufficiale notaio MARINO PASQUALE Sede FIRENZE Repertorio n. 54.210 Raccolta 8.356 Nota di trascrizione R.G. n. 10.481, R.P. n. 12181 del 25.07.2012, presentaz. n. 37, Il Vincolo di destinazione Ex Art. 2645 e' relativo e costituito a diversi immobili tra cui le unità immobiliari Fig. 64 part. 296 subb. 13, 103, le u.l. Fig. 64 part. . 62 sub. 43 graffiata alla part. 106 sub.1 da cui si sono originati i subb, Oggetto di stima 87, 88, 89 (vedi capitoli precedenti).

- 3) IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO - Nota d' iscrizione richiedente BANCA DI ANGIARI E STIA - CREDITO COOPERATIVO, con sede in Anghiari (AR) Via Mazzini n. 17, iscrizione del 08/02/2013 - Registro Particolare 187 Registro Generale 1779, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 134 del 29/01/2013. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 231 del 15/02/2013. Decreto ingiuntivo: Capitale € 100.558,74 , Tasso interesse annuo 5,25% , Interessi € 15.000,00 , Spese € 9.441,26 , Totale € 125.000,00 .

- 4) IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO - Nota d' Iscrizione richiedente BANCA DI ANGIARI E STIA - CREDITO COOPERATIVO, con sede in Anghiari (AR) Via Mazzini n. 17, iscrizione del 08/02/2013 - Registro Particolare 188 Registro Generale 1779, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 134/1 del 29/01/2013. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 232 del 15/02/2013. Decreto ingiuntivo: Capitale € 1.018.196,07 , Tasso interesse annuo 5,25% , Interessi € 150.000,00 , Spese € 31.803,93 , Totale € 1.200.000,00 .

- 5) IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO - Nota d' iscrizione richiedente ZANATTA VETRO SPA, con sede in Montebelluna (TV) Via G. di Vittorio n. 22, iscrizione del 14/06/2013 - Registro Particolare 969 Registro Generale 7998, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 816 del 17/04/2013. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 232 del 15/02/2013. Decreto ingiuntivo: Capitale € 89.064,00 , Tasso interesse annuo - % , Interessi € - ,

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR)

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR)

Spese € 10.000,00 , Totale € 99.064,00 ,

Le iscrizioni ipotecarie comprendono sia le unità immobiliari A, B (part. 296 subb. 13, 103) sia le u.i. C,D,E (part. 62 subb. 87, 88, 89 originati dal sub. 43) ed oltre a queste, l'immobile posto in loc. Fontechiara Corsalone, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Chiusi della Verna (AR) nel Fig. 95 dalla part. 95 sub. 10.

FIRENZE Repertorio n. 54.210 Raccolta 8.356 Nota di trascrizione R.G. n. 10.481, R.P. n. 12181 del 25.07.2012. presentaz. n. 37. Il Vincolo di destinazione Ex Art. 2645 e' relativo e costituito a diversi immobili tra cui le unità immobiliari Fig. 64 part. 296 subb. 13, 103, le u.i. Fig. 64 part. , 62 sub. 43 graffiata alla part. 106 sub.1 da cui si sono originati 7 subb. Oggetto di stima 87, 88, 89 (vedi capitoli precedenti).

**EDIFICIO 2 - loc. Palazzetto - Edificio industriale/artiginale - Unità Immobiliari C,D,E part. 62 subb. 87, 89 e sub. 88 graffiato al sub 10 part. 106**

**PROPRIETA'**

Le unità immobiliari C,D,E, a seguito delle verifiche sopra indicate e come riportato nella provenienza descritta al precedente capitolo 5., risultano di proprietà per 1000/1000 della ditta "L.F. HOLDING S.R.L. con sede CHIUSI DELLA VERNA (AR) , c.fiscale 01766630519" oggi in amministrazione straordinaria con il commissario governativo prof. Avv. Lucio Francario.

Nel precedente capitolo 5. sono anche descritte le quote di proprietà, le servitù riscontrate.

3. **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO** - Nota d' iscrizione richiedente BANCA DI ANGIARI E STIA - CREDITO COOPERATIVO, con sede in Anghiari (AR) Via Mazzini n. 17, iscrizione del 08/02/2013 - Registro Particolare 187 Registro Generale 1779, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 134 del 29/01/2013. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 231 del 15/02/2013. Decreto ingiuntivo: Capitale € 100.558,74 , Tasso interesse annuo 5,25% , Interessi € 15.000,00 , Spese € 9.441,26 , Totale € 125.000,00 .

4. **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO** - Nota d' iscrizione richiedente BANCA DI ANGIARI E STIA - CREDITO COOPERATIVO, con sede in Anghiari (AR) Via Mazzini n. 17, iscrizione del 08/02/2013 - Registro Particolare 188 Registro Generale 1779, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 134 del 29/01/2013. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 232 del 15/02/2013. Decreto ingiuntivo: Capitale € 1.018.196,07 , Tasso interesse annuo 5,25% , Interessi € 150.000,00 , Spese € 31.803,93 , Totale € 1.200.000,00 .

5. **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO** - Nota d' iscrizione richiedente ZANATTA VETRO SPA, con sede in Montebelluna (TV) Via G. di Vittorio n. 22, iscrizione del 14/06/2013 - Registro Particolare 969 Registro Generale 7998, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 816 del 17/04/2013. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 232 del 15/02/2013. Decreto ingiuntivo: Capitale € 89.064,00 , Tasso interesse annuo --% , Interessi € -- , Spese € 10.000,00 , Totale € 99.064,00 .

**RISULTATI PER VISURE E RICERCHE IN RELAZIONE AD ALTRI DIRITTI REALI RISCOINTRATI**

1. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Atto di Mutuo del 29/11/2004 a rogito del dott. ZAZZARO MARCELLO notaio in Bibbiena (AR) Repertorio n. 18871 racc. 4112, - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CON DURATA 10 ANNI, Capitale € 950.000,00 , Tasso interesse annuo 4,05% , Totale € 1.900.000,00, con Importi Variabili e Somma iscritta da aumentare automaticamente, con la prima rata di mutuo in scadenza il 31.05.2005 e ultima rata in scadenza il 30.11.2015 (rate semestrali).

Garanzia Ipotecaria a favore con nota presentata con Modello Unico n. 14873.1/2004 Reparto PI di AREZZO in atti dal 02/12/2004 - Garanzia Ipotecaria a favore di: BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con Sede AREZZO (AR), Codice fiscale 00367210515 Nota di iscrizione ipotecaria presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Arezzo - Registro generale n. 23637, Registro particolare n. 5012. Presentazione n. 51 del 01/12/2004.

2. **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE EX ART. 2645** RELATIVO A DIVERSI IMMOBILI - Atto del 20/07/2012 Pubblico ufficiale notaio MARINO PASQUALE Sede

L'ipoteca volontaria del 2004 descritta al punto 1. del presente elenco, e' relativa soltanto al ex sub. 43 oggi part. 62 subb. 87, 88, 89.

Le iscrizioni ipotecarie descritte ai punti 3, 4, 5, comprendono sia le unità immobiliari A, B (part. 296 subb. 13, 103) sia le u.i. C,D,E (part. 62 subb. 87, 88, 89 originati dal sub. 43) ed oltre a queste, l'immobile posto in loc. Fontechiara Corsalone, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Chiusi della Verna (AR) nel Fig. 95 dalla part. 95 sub. 10.



## 7. CRITERI DI STIMA, IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

### CRITERI E CONDIZIONI DI STIMA

Per il criterio di stima del valore di proprietà è stata adottato il metodo comparativo, tenendo conto del mercato immobiliare della zona, per raggiungere una oggettiva valutazione unitaria media di mercato dei diritti immobiliari posseduti sull'insieme immobiliare in questione.

Ciò anche in considerazione di quanto previsto dalle Norme UNI EN 15733:2011 e UNI 11612:2015.

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 delle aziende facenti capo a MABO HOLDING o altre aziende del gruppo MABO, come L.F. HOLDING attualmente nella Procedura di gestione commissariale.

La stima è elaborata per ottenere il valori di tre differenti tipologie di porzioni immobiliari:

- **A. ex Porzione di Palestra** - part. 296 sub. 13 con destinazione d'uso di "fondo artigianale" Via di Rignano. Il valore dei diritti reali descritti in precedenza;
- **B. Uffici** - part. 296 sub. 103 con funzione di "uffici - direzionale" Via di Rignano. Il valore dei diritti reali descritti in precedenza;
- **C. D. E. "edificio commerciale/industriale con uffici"** - part. 62 subb. 87, 89, 88 graffiato part. 106 sub.10 con funzione di "edifici produttivi". Il valore dei diritti reali descritti in precedenza.

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

- L'edificio Industriale/commerciale in loc. Palazzetto ha una posizione pregevole e di particolare valore nella vallata casentinese. Questo, è situato a cavallo tra l'area industriale de La Ferrantina, il maggiore polo industriale del Casentino, o uno dei più importanti dell'area e nel contesto commerciale dell'area COOP Casentino e lo stesso C.I.S. di via di Rignano. Per tale motivo l'edificio, con la sua spiccata visibilità dalla S.R. n° 142 in prossimità dell'incrocio nord che conduce all'area commerciale di via di Rignano, può avere sia una funzione artigianale/industriale, sia una funzione commerciale dato

che ne è attorniato. In ultima analisi potrebbe assumere anche una funzione direzionale, fatte salve le necessarie procedure di verifica ed eventualmente variante urbanistica.

- Sempre in relazione all'edificio industriale/commerciale, la qualità oggettiva dei beni ed il loro stato di conservazione, 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 dei beni come ad esempio: la tipologia di costruzione, la conformazione degli spazi di sosta comuni, etc., così come descritte in precedenza, hanno un oggettiva influenza sui valori immobiliari degli edifici e dei loro beni accessori. La presente perizia identifica tuttavia un obiettivo ottimale - **ipotesi "a"** - da perseguire ed ha tenuto conto di detto obiettivo, nella valutazione e valorizzazione degli assets, con un opera di trasformazione importante, realizzato attraverso la sostituzione delle lastre di copertura e l'ipotesi di realizzazione di un impianto FTV in copertura. Comunque si ritiene apprezzabile un intervento di manutenzione straordinaria che è già stata programmata dalla Procedura commissariale - **ipotesi "b"**. L'opera di trasformazione di cui sopra è originata soprattutto dalla presenza di lastre di cemento-amianto in buona parte della copertura dell'immobile, che oltretutto ormai per gli anni passati si trova in condizioni di conservazione non ottimali ed ha necessità di interventi manutentivi
- In relazione all'edificio industriale/commerciale e le unità immobiliari C, D ed E sul retro dell'edificio industriale lungo il fosso di Rustignano e Rignano, si segnala una modesta erosione della scarpata che potrebbe richiedere in futuro ulteriori interventi di consolidamento.
- L'unità C è dotata di uffici esclusivi con accesso diretto e mostra al piano terra ed è completamente utilizzabile, perciò ha un pregio diverso dalle altre 2 che compongono l'edificio industriale.
- L'unità D è l'edificio industriale di più vecchia fattura ed è a stretto tra le due unità immobiliari esterne e non ha spazi per uffici o simili locali. Pare più vocata ad un utilizzo come magazzino o simili, perciò ha un pregio inferiore alle altre due contigue.
- L'unità E è di più recente costruzione. Purtroppo l'ex inquilino, "Ceccaglia s.r.l.", ha lasciato gli interni dell'immobile completamente vuoti, con impianti tecnologici parziali da mantenere, e senza rifiniture interne. Inoltre il solaio che costituirebbe il piano superiore, non è finito e non ha scala di collegamento, perciò sono necessarie opere di completamento prima che possa nuovamente essere utilizzato come previsto dalla destinazione d'uso funzionale. Riguardo le unità immobiliari A e B, inserite nel Centro Integrato Servizi - CIS, queste sono di recente costruzione, ma sono ormai inutilizzate da anni ed hanno necessità di interventi manutentivi. Gli Uffici, sub. 103 della part. 296, hanno anche necessità di un intervento manutentivo in copertura condominiale per

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 40

eliminare le evidenti infiltrazioni di acqua piovana.

- Nel complesso Centro Integrato Servizi - CIS le notevoli dimensioni degli spazi e le aree comuni per le u.i. A e B, comportano costi di condominio non sicuramente trascurabili.
- Per l'unità immobiliare A, sub. 13 part. 296, si è tenuto conto anche delle recenti valutazioni e del fatto che, trattandosi ad oggi dei locali d'ingresso dell'ex "palestra Baumann" il valore unitario debba avere anche una correlazione con il resto dei locali originariamente destinati ad un'unica attività artigianale (sub. 107). Inoltre i due subalterni, 13 e 107, in futuro potrebbero essere divisi e, se necessario, riconvertiti anche a destinazione d'uso commerciale. Per tale motivo il valore assunto è leggermente superiore ai massimi indicati dalla banca dati O.M.I. uno dei riferimenti per la stima dei valori unitari. L'immobile infatti non può essere assimilato solo ad un laboratorio artigianale, ma ha una sua potenzialità commerciale che ne aumenta necessariamente il valore e la potenzialità d'utilizzo.
- Tutte le unità immobiliari A, B, C, D, E sono libere e non occupate.
- I valori unitari considerano anche il retace esterno pertinenziale come raffigurato negli elaborati catastali.
- In generale la situazione economica è tale che su questo tipo di edifici non c'è una grande vivacità di scambi nel mercato immobiliare. Compravendite ce ne sono, ma a valori piuttosto bassi. La poca dinamicità del mercato è anche confermata dal fatto che queste porzioni immobiliari oramai sono libere (sfite) da diverso tempo.

**IPOTESI DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTI MANUTENTIVI DI PROSSIMA REALIZZAZIONE NELL'EDIFICIO INDUSTRIALE/COMMERCIALE UNITA' C, D, E.**

**IPOTESI "a"**

Come anticipato in precedenza, la Procedura commissariale della L.F. Holding ha sviluppato anche la seguente ipotesi di valorizzazione che va ad incidere nel valore di stima dell'edificio industriale/commerciale in loc. Palazzetto ove sono contenute le unità immobiliari C, D, E.

L'edificio in questione anche per effetto della vetusta di costruzione e delle scarse opere manutentive ricevute, presenta in copertura alcuni punti in cui si sono evidenziate infiltrazioni di acqua piovana, già di recente oggetto d'intervento manutentivo.

Da qui l'intervento di valorizzazione ipotizzato - ipotesi "a" - consiste nell'eliminazione delle modeste infiltrazioni d'acqua piovana e nel contempo montare una struttura di copertura, limitata alle sole lastre di tamponamento, che permetta di installare un impianto fotovoltaico - FTV - su di una superficie di circa m<sup>2</sup> 3.300 di copertura. Questo tipo d'intervento andrebbe

MMstudio  
Cozzolino, Piazza Tarlatti n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Galileo Galilei n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelmariniottini.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 40

indubbiamente a valorizzare l'intero immobile.

**IPOTESI "b"**

L'intervento consiste nello smontaggio e lo smaltimento delle attuali lastre di copertura in cemento amianto, piuttosto usurato, intervento che si stima possa avere un costo attorno a € 25.000/m<sup>2</sup> comprensivo dei costi per lo smaltimento, per un costo totale di circa € 82.500 + IVA

La nuova struttura di copertura potrebbe essere realizzata con tecnologia pannelli sandwich "tipo ISOPAN", che fornita in opera con tutti gli onorari e apprestamenti necessari ha un costo di mercato stimato in € 60,00 /m<sup>2</sup>, per un totale di circa 198.000 + IVA, che sommati al costo dello smontaggio porta il costo complessivo stimato delle opere a circa per un totale di € 280.500,00 + IVA.

A questi interventi poi, presupposto che siano realizzati da soggetto imprenditoriale soggetto ad IVA, ci sono da aggiungere i costi generali e le spese tecniche per la progettazione e la gestione dell'intervento. Si ricorda che in caso di sostituzione totale di un elemento dell'involucro, il nuovo involucro dovrà avere trasmittanze energetiche in linea con le previsioni di legge. Detto ciò si stimano € 9.200 + IVA da aggiungere all'importo di € 280.500,00 + IVA.

Il costo totale dell'intervento di valorizzazione ammonta ad € 289.700,00 + IVA.

Ad ogni modo è stato affidato dalla Procedura commissariale, come riferito al sottoscritto, a ditta specializzata un primo intervento di messa in sicurezza ambientale dell'intera struttura di tamponamento della copertura esistente, mediante un intervento di incapsulamento realizzato con due mani di primer fissativo consolidante e due mani finali di protettivo impermeabilizzante.

Questo intervento mette in sicurezza le superfici esterne dei tegoli in cemento amianto evitando la volatilizzazione delle fibre e lo spolvero dei tegoli. Con un simile intervento, se realizzato a regola d'arte, le attuali strutture potrebbero essere messe in sicurezza, per un tempo ipotizzabile di almeno 10 anni.

Il costo di un simile intervento manutentivo è stimato unitariamente per ogni metro quadrato di superficie di copertura in circa € 20,00/m<sup>2</sup> per un costo totale della messa in sicurezza degli attuali tegoli pari a € 66.000,00 + IVA.

**VALORI UNITARI**

I valori sopra reperiti, sono stati confrontati con i valori che l'O.M.I. riporta per l'ultimo semestre disponibile, il secondo semestre del 2022, ed in particolar modo in relazione alle cessioni, aste ed affitti relativi ad immobili di proprietà e/o in utilizzo di MABO HOLDING o altre

MMstudio  
Cozzolino, Piazza Tarlatti n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Galileo Galilei n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelmariniottini.it



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 casentinese, rispetto alle precedenti perizie di stima.

I valori unitari stimati sono di seguito riportati:

VALORI MEDI UNITARI €/mq	
Superficie commerciale unità A, part. 296 sub. 13	€ 780,00 /mq. s.comm.
Superficie commerciale unità B, part. 296 sub. 103	€ 1.170,00 /mq. s.comm.
Superficie commerciale unità C, part. 62 sub. 87	€ 450,00 /mq. s.comm.
Superficie commerciale unità D, part. 62 sub. 89	€ 345,00 /mq. s.comm.
Superficie commerciale unità E, part. 62 sub. 88	€ 388,00 /mq. s.comm.

Questi, a mio avviso, sono i parametri unitari per stimare il Valore di Proprietà richiesto dall'incarico.

#### DIRITTI REALI DI GARANZIA RISONTRATI NELLE VERIFICHE

In relazione alle ipoteche ed alle quote residue da attribuire a ciascuna unità immobiliare, come criterio di ripartizione si è scelto di utilizzare la rendita catastale, sommandole fra loro e ricostruendo un'unità per poi ripartirla equamente e proporzionalmente per ogni unità immobiliare. Questo per ricostruire una "fotografia" della situazione che fosse coerente con lo stato degli immobili al momento del mutuo. Andare a ripartire dette quote secondo il loro valore attuale stimato, potrebbe, ad avviso dello scrivente tecnico essere fuorviante.

Nel caso delle garanzie di cui ai punti 2., 3., 4. si è dovuto tenere conto che la garanzia comprende anche l'immobile posto in loc. Corsalone Fontechiara, nel Comune di Chiusi della Verna. Inoltre si è dovuto tenere conto che le unità in stima ricadono in due diversi immobili. Segue l'elenco delle garanzie riscontrate.

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Atto di Mutuo del 29/11/2004 a rogito del dott. ZAZZARO MARCELLO notaio in Bibbiena (AR) Repertorio n. 18871 racc. 4112; - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CON DURATA 10 ANNI, Capitale € 950.000,00, Tasso interesse annuo 4,05%, Totale € 1.900.000,00, con Importi

MMstudio  
Cesconino, Piazza Tarlati n° 14, S2011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Giulio Martini n° 65, S2100, Arezzo  
www.michelbeniamini.it

Variabili e Somma iscritta da aumentare automaticamente, con la prima rata di mutuo in scadenza il 31.05.2005 e ultima rata in scadenza il 30.11.2015 (rate semestrali). Garanzia Ipotecaria a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con Sede AREZZO (AR), Codice fiscale 00367210515.

Questa garanzia vale sulle unità immobiliari A, B rispettivamente part. 296 sub. 13 e sub. 103. Il valore residuo della garanzia per effetto della parte di finanziamento corrisposto dal mutuatario, come da indicazioni della Procedura commissariale, sarà determinato da essa stessa.

A questa garanzia corrisponde nello stato passivo della Procedura di Amministrazione Straordinaria il riconoscimento di un privilegio ipotecario per € 535.858,20.

2. IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO - Richiedente BANCA DI ANGIARI E STIA - CREDITO COOPERATIVO, con sede in Anghiari (AR) Via Mazzini n. 17, iscrizione del 08/02/2013 - Registro Particolare 187 Registro Generale 1779, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 134 del 29/01/2013. Decreto ingiuntivo Capitale € 100.558,74, Tasso interesse annuo 5,25%, Interessi € 15.000,00, Spese € 9.441,26, Totale € 125.000,00.

Questa garanzia vale sulle unità immobiliari C, D, E rispettivamente part. 62 sub. 87, 88 e 89. Il valore residuo della garanzia per effetto della parte di finanziamento corrisposto dal mutuatario, come da indicazioni della Procedura commissariale, sarà determinato da essa stessa.

A questa garanzia corrisponde nello stato passivo della Procedura di Amministrazione Straordinaria il riconoscimento di un credito di carattere chirografario.

3. IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO - Nota d'iscrizione richiedente BANCA DI ANGIARI E STIA - CREDITO COOPERATIVO, con sede in Anghiari (AR) Via Mazzini n. 17, iscrizione del 08/02/2013 - Registro Particolare 188 Registro Generale 1779, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 134/1 del 29/01/2013. Decreto ingiuntivo: Capitale € 1.018.196,07, Tasso interesse annuo 5,25%, Interessi € 150.000,00, Spese € 31.803,93, Totale € 1.200.000,00.

Questa garanzia vale sulle unità immobiliari C, D, E rispettivamente part. 62 sub. 87, 88 e 89. Il valore residuo della garanzia per effetto della parte di finanziamento corrisposto dal mutuatario, come da indicazioni della Procedura commissariale, sarà determinato da essa stessa.

A questa garanzia corrisponde nello stato passivo della Procedura di Amministrazione

MMstudio  
Cesconino, Piazza Tarlati n° 14, S2011, Bibbiena (AR) - Arezzo, Via Giulio Martini n° 65, S2100, Arezzo  
www.michelbeniamini.it

Straordinaria il riconoscimento di un credito di carattere chirografario.

4. IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO - Nota d'iscrizione richiedente ZANATTA VETRO SPA, con sede in Montebelluna (TV) Via G. di Vittorio n. 22. Iscrizione del 14/06/2013 - Registro Particolare 969 Registro Generale 7998, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 816 del 17/04/2013. Decreto ingiuntivo: Capitale € 89.064,00, Tasso interesse annuo ---%, Interessi € ---, Spese € 10.000,00, Totale € 99.064,00.

Questa garanzia vale sulle unità immobiliari C. D. E rispettivamente part. 62 subb. 87, 88 e 89 il valore residuo della garanzia per effetto della parte di finanziamento corrisposto dal mutuatario, come da indicazioni della Procedura commissariale, sarà determinato da essa stessa.

A questa garanzia non corrisponde nello stato passivo della Procedura di Amministrazione Straordinaria il riconoscimento di alcuna posizione creditoria a causa della mancata insinuazione del creditore. Queste informazioni sono state fornite dalla Procedura commissariale.

**PROCEDURE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Innanzitutto e' da precisare che la Procedura commissariale è istituita ai sensi della "disciplina dell'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza" di cui al D.L.gs. N° 270/1999, e con esso equiparata ad una procedura fallimentare.

In virtù di ciò, ai sensi dell' art. 40 della L. n° 47/1985, entro 120 giorni a decorrere dalla data dell'atto di trasferimento, è possibile procedere a sanatoria edilizia da presentare a cura del futuro acquirente, per la risoluzione delle difformità descritte o di altre sopravvenute (vedi anche Cons. Stato, sez. IV, 25 novembre 2013, n. 5598). Ciò può essere eventualmente applicato e se necessario anche in relazione al' edificio 1.

Seguendo l'analisi delle difformità riportate a pagina 18 e pagina 19, in relazione all' Edificio industriale/commerciale ove si trovano le unità C.D.E. il sottoscritto ritiene che dette opere siano sanabili ai sensi dell' art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e dell' art. 209 della L.R.T. n° 65/2014 e di seguito se ne stimano i costi probabili per ottenere la risoluzione di dette difformità.

Per questo tipo di modifiche interne, che non sono soggette ad oneri concessori e non appaiono come difformità penalmente rilevati, e' prevista una sanzione da va' da € 1.000 ad € 5.000. In genere le Amministrazioni comunali per queste fattispecie di difformità applicano il minimo. A scopo cautelativo si puo' ipotizzare una sanzione di € 2.000.

Oltre alla sanzione sono da stimare le spese tecniche consistenti nel rilievo degli immobili e nelle prestazioni professionali per l'elaborazione dell' Accertamento di conformità ai sensi dell' art. 209 della L.R.T. n° 65/2014. Queste si stimano in € 8.600 compreso C.N.P. e I.V.A. 22%. In questo importo sono comprese le spese di regolarizzazione catastale.

Il costo totale della sanatoria ammonta ad € 10.600,00.



**B. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILIARI**

La stima dei diritti reali delle cinque unità immobiliari è conclusa di seguito seguendo le considerazioni e le valutazioni sin qui espresse.

Nella tabella sottostante sono riportati i valori dei diritti reali riscontrati, in primis il diritto reale di proprietà gravato delle servitù, gli usi e quanto altro riscontrato sugli stessi immobili, con la sola esclusione dei diritti reali di garanzia.

Si riportano due quadri valutativi, uno per due lotti nell' "Centro Integrato Servizi - CIS" e l'altro per l'Edificio Industriale/Commerciale.

I valori unitari sono stati desunti dai valori OMI descritti nel capitolo 7, e adeguati, sulla base delle considerazioni già espresse, in funzione del bene valutato.

**VALUTAZIONE "LOTTO-A" E "LOTTO-B" del C.I.S. COMPRESIVO DELLE QUOTE DI PROPRIETA' SUI BENI COMUNI CONDOMINIALI E DEI POSTI AUTO DESCRITTI IN PRECEDENZA**

Unità Immobiliare - Beni	u.m.	Superficie Lorda Compl.	Valore medio unitario	Valore complessivo
Unità Immobiliare -A- cl.C/3 sub. 13	mq.	75	€ 780,00 /mq.	€ 58.500,00
Unità Immobiliare -B- cl.A/10 s. 103	mq.	152	€ 1.170,00 /mq.	€ 177.840,00
<b>TOTALE VALORE delle due Unità Immobiliari</b>				<b>€ 236.340,00</b>

STIMA COMPLESSIVA DEI BENI ..... € 236.340,00

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 46

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding srl in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR) - 47

Una considerazione specifica deve essere fatta, ad avviso dello scrivente, sull'unità immobiliare -A- ex Palestra.

Come riportato in precedenza, questa costituisce una porzione minoritaria, dell'intera superficie che la proprietà aveva organizzato e realizzato come palestra (laboratorio per arti e mestieri) costituita da due differenti unità immobiliari, il sub. 13 di L.F. Holding oggi in A.S. e il sub. 107 di una immobiliare presumibilmente riconducibile alla famiglia Falsini che aveva attraverso le sue società edificato l'intero complesso CIS.

Ad oggi il subalterno 13 di L.F. Holding non è vendibile separatamente in quanto, come già illustrato in precedenza, è parte minoritaria dei locali più ampi costituenti la ex palestra.

Alla luce di ciò si ritiene che il valore sopra determinato, debba essere abbattuto forfettariamente del 15%.

Pertanto il valore stimato dell'unità immobiliare -A- sub. 13 part. 296, pari a € 58.500,00, abbattuto del 15%, viene ad essere definitivamente stimato in € 49.725,00

I valori definitivi arrotondati per i due Lotti A e B sono perciò:

- **LOTTO A - C.F. Fig. 64 part. 296 sub. 13, comprensivo dei diritti di proprietà sui beni comuni condominiali e dei diritti sul posto auto n° 13 nella rimessa interrata, così come in precedenza descritto diconsì € 49.700,00;**
- **LOTTO B - C.F. Fig. 64 part. 296 sub. 103, comprensivo dei diritti di proprietà sui beni comuni condominiali e dei diritti sui due posti auto n° 34 e 82 nella rimessa interrata, così come in precedenza descritto diconsì € 177.800,00;**

I valori di cui sopra tengono conto delle caratteristiche, e delle condizioni anche di conformazione e manutenzione descritte in perizia, oltre che delle quote di proprietà sui beni comuni e tutti gli altri diritti reali descritti in precedenza.

**VALUTAZIONE "EDIFICIO INDUSTRIALE/COMMERCIALE" UNICO LOTTO C,D,E.**

Per i gli edifici industriali , C, D, E, altro quadro, partendo da valori OMI anno 2022 secondo semestre, si stimano nel quadro riportato di seguito.

Detti valori tengono conto delle caratteristiche, e delle condizioni anche di conformazione e manutenzione descritte in perizia. I valori non tengono invece conto dell'intervento di valorizzazione sulle coperture, citato nel precedente capitolo e che di seguito sarà descritto. Il costo stimato di questo intervento sarà detratto dai valori delle unità immobiliari calcolati sulla

MMstudio  
Cesertino: Piazza Tarlatti n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelangeloar.it

base OMI.

Segue la tabella di calcolo.

Unità Immobiliare Beni	u.m.	Superficie Lorda Compl.	Valore medio unitario	Valore complessivo
Unità Immobiliare - C - cl. D/7 s. 87	mq.	1.960	€ 450,00 /mq.	€ 882.000,00
Unità Immobiliare - D - cl. D/7 s. 89	mq.	1.108	€ 345,00 /mq.	€ 382.346,25
Unità Immobiliare - E - cl. C/3 s. 88	mq.	338	€ 388,00 /mq.	€ 131.144,00
<b>TOTALE VALORE delle cinque Unità Immobiliari</b>				<b>€ 1.395.490,25</b>

**STIMA COMPLESSIVA DEI BENI SU BASE O.M.I. .... € 1.395.490,25**

**A detrarre sanatoria edilizia: sanzioni e spese tecniche (pag.45) .... -€ 10.600,00**

**A detrarre l'intervento ipotizzato di valorizzazione (pag.41) .... -€ 289.700,00**

**A detrarre l'intervento di manutenzione delle coperture (pag.41) .... -€ 66.000,00**

**STIMA COMPLESSIVA DA PORRE A BASE D'ASTA ..... € 1.029.190,25**

Il valore definitivo arrotondato determinato per il Lotto C,D,E ammonta a:

**LOTTO C,D,E - C.F. Fig. 64 part. 62 subb. 87, 89, 88 graff. part. 106 sub. 10, comprensivo dei diritti di proprietà sui beni comuni e di utilizzo comune come i piazzali ed i parcheggi, ed ogni altro diritto reale così come in precedenza descritto diconsì € 1.029.000,00;**

I valori sopra sono stati arrotondati per difetto.

Il valore probabile di mercato dell'intero compendio immobiliare descritto nella presente perizia, di cui al punto A, dell'incarico del marzo 2022, con le servitù descritte e gli altri diritti reali riscontrati, con esclusione soltanto dei diritti reali di garanzia, ammonta perciò ad € 1.256.500,00 (diconsì euro un milione duecentocinquantesimila virgola zero centesimi).

Seguono le conclusioni.

MMstudio  
Cesertino: Piazza Tarlatti n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelangeloar.it

MMstudio  
Cesertino: Piazza Tarlatti n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelangeloar.it

Compendio "A" - Diritti reali su immobili L.F. Holding siti in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR)

2. CONCLUSIONI

Alla presente perizia si allegano:

- Allegato A - Estratti di mappa e visure catastali;
- Allegato B - Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Allegato C - Documentazione Fotografica;

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

Bibbiena li 16 giugno 2023.

Ing. MICHELE MARIOTTINI

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione di Ingegneri Autorizzata  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Nr. 685  
Settore di civile e ambientale

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



Michele Mariottini ingegnere

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

OGGETTO:

Perizia di stima ex art. 62 c. 3, D.Lgs. n. 270/99, dei Diritti reali su immobili nella titolarità della L.F. Holding siti in loc. Palazzetto - Bibbiena (AR). Incarico del 23.05.2022.



ALLEGATO A

Documentazione catastale

COMMITTENTE:

L.F. HOLDING S.R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione di Ingegneri Autorizzata  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Nr. 685  
Settore di civile e ambientale

MMstudio - Michele Mariottini Ingegnere  
Casertano: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it - tel. +39 0575 994961