

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO : Compravendita di capannone di tipo industriale della superficie coperta di circa mq. 12.500 , adibito a magazzino –deposito logistico con piazzale pertinenziale , inserito all'interno del Centro Intermodale di Livorno-Guasticce denominato "Interporto Toscano Amerigo Vespucci " e convenzionalmente individuato come "**Lotto D**" dello stesso .

Proprietà attuale : Società " Interporto Toscano Amerigo Vespucci S.P.A." con sede in Collesalvetti

Ubicazione : Strada V°da nc.1 a nc.13 , Collesalvetti (Li) località Guasticce

Il sottoscritto Geom. Massimo Croce, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al nr. 3035/11 con studio in Firenze , Via della Rondinella 66/18 , dopo aver esaminato il bene immobile in oggetto nel corso di appositi sopralluoghi , controllato i dati catastali dello stesso ,verificato la mappa catastale e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze e la sua conformità allo stato attuale del bene , esaminati gli atti depositati presso gli uffici comunali ai fini della verifica della corrispondenza urbanistica , ha potuto redigere la seguente relazione tecnica.

Descrizione del bene immobile

Il complesso immobiliare oggetto di compravendita è costituito da un ampio capannone di forma rettangolare , a struttura metallica modulare di recente costruzione (anno 2006-2007), interamente adibito a magazzino-deposito di merci varie ai fini logistici , della superficie coperta di circa mq.12.500 , oltre a relativo piazzale di stoccaggio , sosta e manovra autoveicoli pesanti della superficie di mq. 18.095 circa , facente parte del Centro Intermodale di Livorno-Guasticce denominato "Interporto Toscano A. Vespucci " e , all'interno di esso , convenzionalmente identificato come "Lotto D"

Il capannone ha planimetria rettangolare molto allungata che si sviluppa lungo la direttrice Est-Ovest con la facciata principale rivolta verso Sud e la facciata tergale rivolta verso Nord .

Internamente esso è formato da 7 settori modulari potenzialmente indipendenti dal punto di vista funzionale , ma attualmente comunicanti tra di loro a formare un'unica Unità Immobiliare; ognuno di essi ha un'altezza libera che va da un massimo di ml.12,90 (al centro delle campate) ad un minimo di ml.11,15 (in corrispondenza dei setti di divisione) ; ogni settore ha numerosi accessi autonomi anteriori e posteriori sia pedonali che carrabili oltre a quelli dedicati esclusivamente alla movimentazione delle merci su mezzi gommati .

All'interno della cubatura totale del capannone e per ogni settore modulare sono disposti i servizi igienici ; in corrispondenza del primo settore, a partire dalla sinistra per chi guarda la facciata principale dall'esterno , in adiacenza alla parete tergale del capannone ,è disposto un vano di altezza interna di ml.2,70 adibito ad ufficio o locale di servizio ; anche nel quinto settore a partire dalla sinistra per chi guarda la facciata principale dall'esterno ed ,anch'essi , in adiacenza alla parete tergale del capannone , sono disposti ulteriormente una serie di 4 vani anch'essi adibiti ad ufficio e/o locali al servizio dell'attività di altezza interna di ml. 2,70 .

Sempre all'interno della cubatura totale del capannone, in adiacenza e lungo tutta la profondità della parete Ovest, è situata una zona disposta su due piani dove sono ubicati i locali di servizio del capannone adibiti a ufficio, refettorio per gli operai, docce, spogliatoi, servizi igienici etc. tutti finalizzati alla permanenza e delle maestranze che vi lavorano e alla organizzazione amministrativa e dirigenziale dell'attività che in esso si svolge; tali locali sono distribuiti su due piani uniti da scale interne aventi, ognuno, una superficie di circa mq. 450 e un'altezza di ml. 3,16; sostanzialmente, al piano terra si trovano i locali di servizio per le maestranze che lavorano nella struttura, mentre al piano primo sono situati i locali deputati alla conduzione amministrativa e dirigenziale dell'attività.

Esternamente, lungo le due facciate anteriore (lato sud) e posteriore (lato nord), corrono due pensiline a sbalzo ancorate alla struttura metallica delle pareti verticali esterne del capannone.

Delle due pensiline, quella posizionata lungo la facciata principale (lato sud) ha la copertura formata da pannelli solari tra loro collegati in continuità per tutta la lunghezza della pensilina stessa (quindi dell'edificio), in modo tale da costituire a tutti gli effetti un impianto fotovoltaico la cui produzione di energia elettrica non è direttamente utilizzata per l'attività che si svolge nell'edificio; si tratta, quindi di struttura indipendente dall'edificio in quanto non funzionale all'edificio stesso.

Tale pensilina, comprensiva del suddetto impianto fotovoltaico soprastante, sebbene ancorata alla parete esterna della facciata principale, verrà escluso dalla presente compravendita e rimarrà di proprietà della Società "Interporto Toscano Amerigo Vespucci S.p.a.", prevedendo a favore di essa l'accensione di servitù atte a garantire il passaggio di personale per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e della struttura che la sorregge (pensilina) compreso il relativo "ancoraggio" al fabbricato.

Fa parte del complesso immobiliare oggetto di compravendita, anche il piazzale di pertinenza esterno con pavimentazione in conglomerato bituminoso della superficie utile di circa mq.18.095 adibito essenzialmente a piazzale di stoccaggio materiali e movimentazione degli autoarticolati e sosta a medio termine degli stessi.

Il piazzale è delimitato da un muretto in c.a con sovrastante rete metallica rigida, tre ingressi carrabili sulla facciata principale (Sud) e tre sulla facciata tergale (Nord), tutti su strade interne di urbanizzazione del centro intermodale.

Individuazione catastale dei beni esclusivi

L'intero complesso immobiliare comprensivo dei resede di pertinenza è catastalmente posizionato "a cavallo" di due fogli catastali ed è così individuato:

Catasto Fabbricati del Comune di COLLESALVETTI (LI)			
Foglio n.	Particella n.	Categoria	Rendita Euro
13	149 sub. 603	D/7	110.057,50
29	564 sub. 603		

NOTA : Il complesso immobiliare oggetto di compravendita è identificato al **CATASTO TERRENI** del Comune di Collesalveti nei Fogli n° 13 , part.IIa 149 , Ente Urbano , di mq. 23.695 e n° 29 , particella 564 , Ente Urbano di mq. 9.520 ; la sommatoria delle superfici catastali delle due particelle risulta complessivamente di mq. 33.2015 ;

Il complesso immobiliare oggetto di compravendita (capannone e piazzale) ,tuttavia, non occupa l'intera superficie ma bensì una ampia porzione delle due particelle per una superficie di mq. 30.595 .

La differenza di mq. 2.620 corrisponde alla superficie dell'Area Urbana , non oggetto di compravendita, posta in adiacenza al confine ovest del complesso immobiliare , a suo tempo catastalmente scorporata dalle rimanenti porzioni attraverso la presentazione di apposito DOCFA e individuata catastalmente solo al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti ai Fogli n°13 , part.IIa 149 sub. 602 e n°29 part.IIa 564 sub. 602 .

Il complesso immobiliare è attualmente giustamente intestato all'attuale proprietà " Interporto Toscano Amerigo Vespucci S.p.a." con sede attuale in Collesalveti .

Confini

Stessa proprietà da tutti i lati .

Provenienze

Il complesso immobiliare oggetto della compravendita fu interamente costruito dalla attuale proprietà Società "Interporto Toscano Amerigo Vespucci S.p.a." sul terreno attualmente rappresentato catastalmente dalle seguenti particelle:

- **F. 13 part.IIa 149**
- **F. 29 part.IIa 564**

- **La Part.IIa n.149 del F°13** fu generata dall'accorpamento di porzioni delle precedenti particelle n. **78-81-84-87** avvenuta con T.M. n. 0124609 del 24/09/208 e , di conseguenza, attualmente soppresse;

A sua volta:

- la part.IIa **78** era derivata dalla part.IIa **12** in virtù del Tipo di Frazionamento n.144579 del 14/11/2000 ;
- la part.IIa **81** era derivata dalla part.IIa **17** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144579 del 14/11/2000;
- la part.IIa **84** era derivata dalla part.IIa **50** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144579 del 14/11/2000;
- la part.IIa **87** era derivata dalla part.IIa **51** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144579 del 14/11/2000;

- **La Part.IIa n.564 del F°29** fu generata dall'accorpamento di porzioni delle precedenti particelle n. **248-254-250** avvenuta con T.M. n. 0125213 del 25/09/208 e ,di conseguenza, attualmente soppresse;

A sua volta:

- la part.IIa **248** era derivata dalla part.IIa **149** in virtù del Tipo di Frazionamento n.144564 del

- 14/11/2000 ;
- la part.IIa **254** era derivata dalla part.IIa **171** in virtù del Tipo di Frazionamento n. 144569 del 14/11/2000;
 - la part.IIa **250** era derivata dalla part.IIa **168** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144569 del 14/11/2000;

Qui di seguito si riporta la tabella relative alle numerazioni assunte col succedersi delle variazioni catastali , dalla particella originaria fino alla numerazione attuale con l'indicazione dell'atto di acquisizione da parte della attuale proprietà e l'indicazione del venditore .

F.°	Part.IIa	Atto di provenienza	Precedente proprietà
13	149 →78→ 12	Atto del 07/06/1996 Notaio Alfieri in Livorno rep. 78471. Reg. a Livorno il 24/6/96 al n. 1813	Agostini Claudia AgostiniGanucci Amadore Agostini Ganucci Gualfredi
13	149 →81→ 17	Atto del 02/07/1996 Notaio Alfieri in Livorno rep. 78573, Reg.a Livorno il 19/07/1996 n. 2121	BARBINI Dino BARBINI Danilo
13	149 →84→ 50	Decreto di Esproprio del Comune di Collesalvetti n.3/2000 del 08/05/2000 reg. a Livorno il 27/5/2000 al n. 2417	Demanio dello Stato (patrimonio disponibile)
13	149 →87→ 51	Decreto di Esproprio del Comune di Collesalvetti n.07/2002 del 01/10/2002 reg. a Livorno il 07/10/2002 al n. 6715	Demanio dello Stato (patrimonio disponibile)
29	564 →248→ 149	Decreto di Esproprio del Comune di Collesalvetti n.3/2000 del 08/05/2000 reg. a Livorno il 27/5/2000 al n. 2417	Demanio dello Stato (patrimonio disponibile)
29	564 →254→ 171 564 →250→ 168	Decreto di Esproprio del Comune di Collesalvetti n.07/2002 del 01/10/2002 reg. a Livorno il 07/10/2002 al n. 6715	Demanio dello Stato (patrimonio disponibile)
<p><i>N.B. : - Le particelle indicate in grassetto sono quelle attuali . - Le particelle indicate in grassetto e con il riquadro sono quelle presenti negli atti di acquisto</i></p>			

Conformità urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti si dichiara quanto segue :

- Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di compravendita è inserito, secondo il Vigente P.R.G. del Comune di Collesalveti in “Zona D1A Centro Intermodale” ; per quanto riguarda il Piano Strutturale e classificato nella zona “Sistema Produttivo-UTOE 4” , area della configurazione produttiva;
- Su tutta l’area sulla quale è insediato il centro intermodale ,ivi compreso il terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare in oggetto , è vigente la Convenzione Urbanistica relativa al completamento dell’Interporto Toscano A.Vespucci Livorno/Guasticce , ricevuta dal Notaio Marta Cavallini in Livorno in data 20/12/2006 rep. 42724 reg. a Livorno il 29/12/2006 al n. 3670 ed ivi trascritta il 16/01/2007 al n. 544 particolare, nella quale si fa espresso riferimento ai precedenti atti costituenti il piano particolareggiato di cui alla convenzione ricevuta dal Notaio Gaetano D’Abramo del 22/06/1995 , reg. a Livorno il 10/07/1995 al n. 1210 e trascritta il 12/07/1995 al n. 5367 particolare ed agli adempimenti successivi che sono stati dichiarati parte integrante della convenzione medesima .
- Successivamente, tra il Comune di Collesalveti e la Società “Interporto Toscano Amerigo Vespucci S.p.a.” fù stipulata la “Modifica alla convenzione urbanistica relativa al completamento dell’Interporto Toscano A.Vespucci di Guasticce “ davanti al Notaio Marta Cavallini in Livorno in data 09/05/2013 rep. 49448 , reg. a Livorno il 30/05/2013 al n. 4122, e trascritto il 10/06/2013 al n. 1321 particolare;
- Ancora successivamente ,tra il Comune di Collesalveti e la Società “Interporto Toscano Amerigo Vespucci S.p.a.” fù stipulata una ulteriore “Modifica alla convenzione urbanistica relativa al completamento dell’Interporto Toscano A.Vespucci di Guasticce “ davanti al Notaio Marta Cavallini in Livorno in data 20/12/2016 rep. 51718 , reg. a Livorno il 03/01/2017 al n. 46 e trascritto il 03/01/2017 al n. 13 particolare;
- Attualmente è vigente la variante urbanistica al piano particolareggiato di Interporto approvato ai sensi dell’art.112 della L.R. 65/2014 da “Delibera del Consiglio Comunale di Collesalveti” n. 22 del 30/04/2015 .
- Il complesso immobiliare oggetto della presente stima fu interamente realizzato dalla Società “Interporto Toscano Amerigo Vespucci S.p.a.” su terreno di sua proprietà in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Collesalveti n. 2005/0002 del 09/02/2005 (pratica n. 2004/332 del 07/02/2005) e successiva D.I.A. prot. 10071 del 01/06/2007 a rinnovo del precedente Permesso , ed infine VARIANTE DI FINE LAVORI . prot. 8123 del 12/05/2009 .
- L’attestazione di Abitabilità/Agibilità (art. 86 L.R.T n. 1/2005 e s.m. e i.) redatta dall’Ing. Claudio Bertini iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Livorno con il n. 1520 , fu presentata la Comune di Collesalveti in data 22/10/2019 .
- Nell’anno 2015 furono eseguiti dei lavori riguardanti la modifica di profondità di una porzione di circa ml. 52,00 della pensilina posta sul retro di capannone , realizzata attraverso l’apposizione di pannelli su sostegni in ferro , con tamponamento in p.v.c. leggermente arcuati per una migliore protezione di mezzi meccanici usati per le lavorazioni , oltre a modifiche interne al magazzino consistiti nella realizzazione di locali ad uso ufficio al piano terra e diversa diposizione dei vani (uffici e locali di servizio per il persnale) nella zona a due piani posta in adiacenza alla parete Ovest del capannone . Per la realizzazione

di tali lavori ,fù presentata al Comune di Collesalveti apposita C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in data 23/06/2015 alla quale fù attribuito il n° di Protocollo 0011162 .

- Per la regolarizzazione catastale di dette modifiche è stata presentata nuovo Modello DOCFA a Variazione n. 0087800 del 04/12/2019
- Lo stato attuale del complesso immobiliare è conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali delle Pratiche Edilizie sopramenzionate e l' unità immobiliare oggetto della compravendita risulta altresì conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno –Territorio

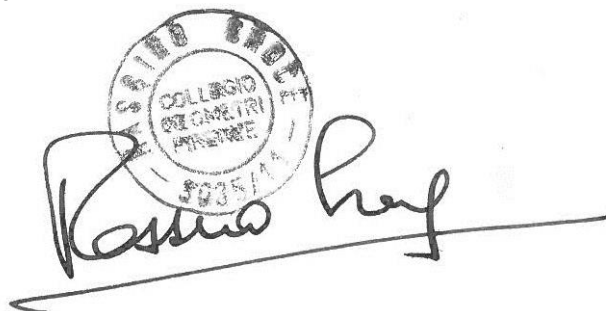
Per quanto sopra esposto si attesta che il complesso immobiliare oggetto della presente compravendita è conforme "in toto" a quanto disposto dalla Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni

Firenze, il 06 Dicembre 2019

IL TECNICO

Geom. Massimo Croce

(Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze n. 3035/11)



Allegati:

- Estratto della Mappa catastale 1:2000 su due fogli
- Estratto della Mappa catastale con fogli limitrofi (indicativa degli immobili)
- Visure catastali presso il Catasto Fabbricati
- Visure catastali presso il Catasto Terreni
- Copia delle planimetrie depositate al catasto fabbricati
- Copia dell' elaborato planimetrico depositato al catasto fabbricati