

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO : Compravendita di capannone di tipo industriale della superficie coperta di circa mq. 18.000 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 E**" 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 2007-2009), interamente adibito a magazzino-deposito di merci varie ai fini logistici , della superficie coperta di circa mq.17.880 , oltre a relativo piazzale di stoccaggio , sosta e manovra autoveicoli pesanti della superficie di mq. 28.020 circa , facente parte del Centro Intermodale di Livorno-Guasticce denominato "Interporto Toscano A. Vespucci " e , all'interno di esso , convenzionalmente identificato come "**Lotto E**"

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 strutturalmente formato da 10 moduli attualmente suddivisi in 5 grandi settori (costituiti da due moduli ognuno) potenzialmente indipendenti dal punto di vista funzionale, ma 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 , nel primo e nel quinto settore a partire dalla sinistra per chi guarda la facciata principale (sud)ed in aderenza ad essa , sono disposti 4 servizi igienici , 4 vani adibiti spogliatoi e due uffici per settore ; nel secondo e quarto vano sono presenti due grandi vani, anch'essi posizionati in aderenza alla parete della facciata principale (sud) ed adibiti al deposito e ricarica muletti per spostamento merci ; in totale , all'interno del capannone , oltre alla superficie adibita al deposito merci , sono quindi presenti n.8 vani adibiti a spogliatoi , 8 vani adibiti a w,c, e n. 4 uffici per lo svolgimento della parte amministrativa funzionale alle lavorazioni , due vani adibiti a ricarica e stazionamento muletti per le lavorazioni .

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.28.020 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 con cinque ingressi carrabili dalla strada interna di lottizzazione del centro intermodale (Sud) .

Individuazione catastale dei beni esclusivi

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

| Catasto Fabbricati del Comune di COLLESALVETTI (LI) | | | | | |
|-----------------------------------------------------|----------|------|-----------|------------------|-------------|
| Foglio | Part.IIa | Sub. | Categoria | Consistenza (mq) | Rendita (€) |
| 13 | 144 | 601 | D/7 | // | 169.032,00 |
| 14 | 263 | 601 | | | |
| 29 | 553 | 601 | | | |

| Catasto Terreni del Comune di COLLESALVETTI (LI) | | | | | |
|--------------------------------------------------|----------|-------------|------------------|----------------|----------------|
| Foglio | Part.IIa | Qualità | Superficie (mq.) | Redd. Dom. (€) | Redd. Agr. (€) |
| 13 | 144 | Ente Urbano | 18.300 | // | // |
| 13 | 263 | Ente Urbano | 2.870 | // | // |
| 13 | 553 | Ente Urbano | 24.730 | // | // |
| Totale superficie | | | 45.900 | | |

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

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 144**
- **F. 14 part.IIa 263**
- **F. 29 part.IIa 553**

La Part.IIa n.144 del F°13 fu generata dall'accorpamento di porzioni delle precedenti particelle n. **82-86** avvenuta con T.M. n. 012180 del 18/09/2008 e , di conseguenza, attualmente soppresse;

A sua volta:

- la part.IIa **82** era derivata dalla part.IIa **17** in virtù del Tipo di Frazionamento n.144579 del 14/11/2000 ;
- la part.IIa **86** era derivata dalla part.IIa **51** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144579 del 14/11/2000;

La Part.IIa n.263 del F°14 fu generata dall'accorpamento di porzioni delle precedenti particelle n. **119-124** avvenuta con T.M. n. 0125213 del 25/09/208 e ,di conseguenza, attualmente sopprese;

A sua volta:

- la part.IIa **119** era derivata dalla part.IIa **71** in virtù del Tipo di Frazionamento n.144574 del 14/11/2000 ;
- la part.IIa **124** era derivata dalla part.IIa **171** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144574 del 14/11/2000;

La Part.IIa n.553 del F°29 fu generata dall'accorpamento di porzioni delle precedenti particelle n. **252-256-217-218-2-199-205-222-561** avvenuta con T.M. n.125148 del 25/09/2008 e ,di conseguenza, attualmente sopprese;

A sua volta:

- la part.IIa **252** era derivata dalla part.IIa **168** in virtù del Tipo di Frazionamento n.144569 del 14/11/2000 ;
- la part.IIa **256** era derivata dalla part.IIa **171** in virtù dell stesso Tipo di Frazionamento n. 144569 del 14/11/2000;
- la part.IIa **217** era derivata dalla part.IIa **70** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n.144569 del 14/11/2000 ;
- la part.IIa **218** era derivata dalla part.IIa **87** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144569 del 14/11/2000;
- la part.IIa **2** dall'impianto
- la part.IIa **199** era derivata dalla part.IIa **5** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144569 del 14/11/2000;
- la part.IIa **222** era derivata dalla part.IIa **88** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144569 del 14/11/2000;
- la part.IIa **205** era derivata dalla part.IIa **66** in virtù dello stesso Tipo di Frazionamento n. 144569 del 14/11/2000;
- la part.IIa **561** (ex fosso demaniale Colmata degli Orti) era derivata dalla part.IIa **296** in virtù del Tipo di Frazionamento n.0125148 del 25/09/2008 ;

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 | 144 →82→ 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 | 144 →86→ 51 | Decreto di Esproprio del Comune di Collesalveti n.07/2002 del 01/10/2002 reg. a Livorno il 07/10/2002 al n. 6715 | Demanio dello Stato (patrimonio disponibile) |
| 14 | 263 →119→ 71 | Atto di compravendita del 02/07/1996 Notaio Alfieri in Livorno rep. 78573, Reg.a Livorno il 19/07/1996 n. 2121 | BARBINI Dino BARBINI Danilo |

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 14 | 263→124→ 82 | Decreto di Esproprio del Comune di Collesalveti n.07/2002 del 01/10/2002 reg. a Livorno il 07/10/2002 al n. 6715 | Demanio dello Stato (patrimonio disponibile) |
| 29 | 553→252→ 168 553→256→ 171 | Decreto di Esproprio del Comune di Collesalveti n.07/2002 del 01/10/2002 reg. a Livorno il 07/10/2002 al n. 6715 | Demanio dello Stato (patrimonio disponibile) |
| 29 | 553→217→ 70 | Atto di compravendita del 8/05/1995 Notaio Alfieri in Livorno Rep.76839 Reg. a Livorno il 26/05/1995 n.1531 | "Nicola Stefanini e & S.a.s". |
| 29 | 553→218→ 87 553→ 2 553→199→ 5 553→205→ 66 | Atto di compravendita del 24/03/1995 Notaio Alfieri in Livorno Rep. 76658 Reg. a Livorno il 12/04/1995 n. 1098 | "KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.P.A." |
| 29 | 553→561→ 296 | Atto Pubblico del 10/12/2007 Notaio Cavallini in Livorno Rep.43953 reg. a Livorno il 28/02/2008 n.2250 | Demanio dello Stato – Agenzia del Demanio (reliquato acque esenti) |
| <p>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</p> | | | |

Conformità urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni del diritto urbanistico ed edilizio vigente si dichiara quanto segue :

- Il terreno interessato 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 oggetto della stima , 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 fabbricato oggetto della presente compravendita fu interamente realizzato dalla Società “Interporto Toscano Amerigo Vespucci S.p.a.” su terreno di sua proprietà in vitrtù della D.I.A. prot. 12888 del 12/06/2006 , ed infine Variante di Fine Lavori prot. 3045 del 24/02/2009 .
- L’attestazione di Abitabilità/Agibilità (art. 86 L.R.T n. 1/2005 e s.m. e i.) redatta dall’Ing. Vittorio Sansone iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il n. 1725 , fu presentata al Comune di Collesalveti in data 10/03/2010 .
- lo stato attuale dei luoghi sono conformi al progetto di cui alle Pratiche Edilizie sopramenzionate ed l’ unità immobiliare oggetto della presente stima , risulta altresì conforme alla planimetria catastale depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno –Territorio

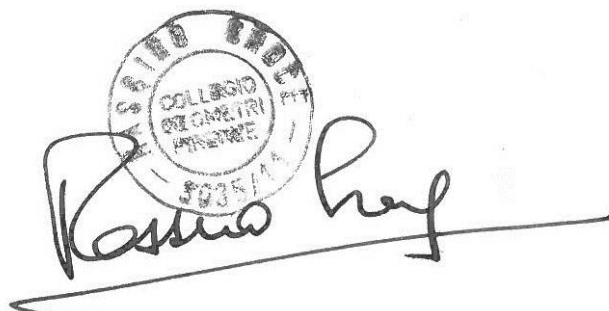
Per quanto sopra esposto si attesta che il complesso immobiliare oggetto della presente compravendita è conforme “in toto” a quanto disposto dalla Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni

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 (con fogli limitrofi)
- Estratto della Mappa catastale con indicazione degli immobili interessati
- Visure catastali sia presso il catasto fabbricati che al Catasto Terreni
- Copia delle planimetrie depositate al catasto fabbricati