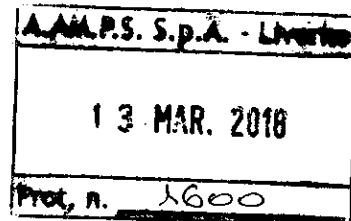




Per: aamps@postecert.it, cecchi@aamps.livorno.it,



POSTA CERTIFICATA: Re: affidamento incarico per la redazione di una perizia di stima valore immobiliare complesso edilizio posto in località Biscottino
"Per conto di: marco.arbulla@geopec.it" <posta-certificata@pec.aruba.it> - Martedì
13/03/2018 10:24

3 allegati



dati-cert.xml stima AAMPS Biscottino.pdf fattura AAMPS Biscottino.pdf

Messaggio di posta certificata

Il giorno 13/03/2018 alle ore 10:07:54 (+0100) il messaggio
"Re: affidamento incarico per la redazione di una perizia di stima valore immobiliare
complesso edilizio posto in località Biscottino" è stato inviato da "marco.arbulla@geopec.it"
indirizzato a:

cecchi@aamps.livorno.it aamps@postecert.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec286.20180313100755.12643.07.1.69@pec.aruba.it

----- Messaggio da "marco\arbulla" <marco.arbulla@geopec.it> su Tue, 13 Mar 2018 10:07:53 +0100

A: aamps@postecert.it, cecchi@aamps.livorno.it

Oggetto Re: affidamento incarico per la redazione di una perizia di stima valore immobiliare cor
: Biscottino

Allegata alla presente trasmetto file in pdf della perizia giurata inerente alla redazione di
stima,

per il complesso edilizio in Collesalveti Loc. Biscottino e fattura con estremi bancari e
regolare DURC.

Sarà mia cura portare copia cartacea a questa Spett.le amministrazione.

Restando sempre a Vs. disposizione il sottoscritto distintamente ossequia
geom. Marco Arbulla

Perizia di Stima
"Complesso immobiliare posto in
Loc. Biscottino - Collesalvetti"



MMPS

geom. Marco Arbullo

01/03/2018

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEL COMPLESSO EDILIZIO

POSTO IN COLLESALVETTI - LOC BISCOTTINO



Per incarico ricevuto da codesta Spett. le Azienda A.AM.P.S. con Vs. prot. n° 1278-20/18 CIGZ1B21F20B0, il sottoscritto geom. Marco Arbulia, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 848, ha redatto la presente relazione tecnico-estimativa del complesso immobiliare posto in Loc. Biscottino - Comune di Collesalveti (Li) Strada Statale 67 bis "Arnaccio".

Per maggior chiarezza procederemo alla descrizione, alla stima del bene (tutte le misure indicate sono state ricavate da planimetria e parzialmente verificate in loco), e per quanto riguarda la stima dello stesso si vuole mettere in risalto il particolare momento economico che il mondo, in generale, ed il paese, in particolare, stanno vivendo e che si riflette sul mercato immobiliare.

Infatti la formulazione di un giudizio di stima che si avvicini al "valore più probabile" che un dato immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, relativi ad una dato periodo ma che vanno estesi al futuro (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Oggi questa previsione di estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della valutazione, è particolarmente difficile.

Il mercato immobiliare ha conosciuto negli ultimi decenni una crescita notevole, dovuta probabilmente alla situazione internazionale che, a parere degli

esperti del settore, ha deviato su di esso risparmi che una volta erano appannaggio dei mercati valutari e finanziari, facendo così elevare i prezzi degli immobili; a ciò va aggiunto anche che il costo del denaro aveva raggiunto livelli molto bassi facilitando il ricorso al prestito bancario per l'acquisto di immobili.

Ma oggi pesano sul mercato immobiliare, oltre al momento negativo dell'economia reale, anche l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, nonché il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione.

Queste incertezze rendono ancor di più "anomalo" tale mercato, che non ha ancora prodotto il temuto "sboom" per l'equilibrio ancora esistente tra domanda ed offerta, seppur minime; da qui la disparità di prezzi che si trovano nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Si precisa che, lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento dei fabbricati nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel d.lgs. 152/2006 e d.lgs. 4/2008 e s.m.i..

Indagini Preliminari

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Conformità urbanistica;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) Descrizione catastale e confini.

Il fabbricato è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti nel Foglio 1 mappale 59 sub. 7 (senza subalterni), categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, infatti sono quelle strutture costruite specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati), e con rendita catastale pari ad €. 49.579,86 (all. n° 01) che comporterebbe un valore sovradimensionato pari a €. 3.123.531,18.



CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI (Fabbricati e Terreni)			
Categoria catastale:			
D/7 - Fabbricati costruiti per le esigenze di un'attività industriale ▼			
Data di riferimento:	01 ▼	Marzo ▼	2018 ▼ oggi
Rendita catastale €	49.579,86 (cerca online)		

<i>D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</i>	
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 52.058,85
Moltiplicatore catastale	60
Valore catastale immobile	€ 3.123.531,18
10% del valore catastale	€ 312.353,12

L'immobile confina con altre proprietà con destinazioni adibite ad attività industriali, strada statale "Arnaccio" e Canale emissario Bientina.

Allegata alla presente si inserisce anche visura storica del Catasto Terreni per evidenziare la superficie della particella oggetto della presente (all. n° 02) compreso l'estratto di mappa.

2) Conformità urbanistica.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia/catastale è stata espletata in base alla documentazione fornita dal committente; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica dei confini è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti/dichiarati e messi a disposizione del tecnico, quindi lo stesso, non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata, comunque il bene è normato dall'art. 106 delle NNTTA del Regolamento Urbanistico dove rientrano le Aree della Trasformazione di tipo Produttivo (all. n° 03) e ne riassume la fattibilità dell'intervento in relazione agli aspetti geomorfologico, idraulico e sismico.

Con riferimento all'estratto della carta dei vincoli del R.U., la porzione di territorio è nell'area di incidenza del SIR di cui all'art.80 (delle NNTTA del R.U.). Qualsiasi intervento, suscettibile di determinare possibili effetti sulle aree di interesse naturalistico, è subordinato alla Valutazione di Incidenza sulle

aree di interesse naturalistico e faunistico che costituiscono il S.I.R. n. 47 - Padule di Suese e Biscottino, ai fini della loro tutela e conservazione.

Inoltre si precisa che quanto alla vincolistica sovraordinata, l'area risulta esclusa dal Vincolo Paesaggistico (art. 142 comma 1 lett. c D.Lgs. 42/2004) ancorché il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale la ricomprenda in parte all'interno della fascia di rispetto delle acque pubbliche (all.n° 04).

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene in oggetto, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi e del posizionamento dei confini, anche se rispetto al progetto del 1989, fornitomi dalla committenza, il tutto risulta pressoché uguale allo stato dei luoghi.

3) Caratteristiche della zona.

Il bene si trova in una zona che ricade nella porzione settentrionale del Comune di Collesalveti, tra le frazioni di Stagno e Guasticce e più precisamente in Loc. Biscottino Strada Statale 67 Arnaccio, ed è caratterizzata da un'estesa area pianeggiante a quote altimetriche alquanto depresse con un uso del suolo propriamente agricolo ricavato da un'antica e più recente bonifica, che ha portato alla realizzazione di una fitta rete di fossi e canali di drenaggio.

La classificazione acustica della zona è in classe V, dove rientrano le aree interessate da insediamenti prevalentemente industriali e con scarsità di abitazioni, mentre dal Piano Strutturale del Comune di Collesalveti, l'intera area del Biscottino ricade in classe "2" a Vulnerabilità Alta a livello Idrogeologico, e la Classe Sismica precedentemente di II categoria (S=9) è attualmente stata inserita in classe "3S".

La via in cui sono posti i beni non è interessata da traffico veicolare sostenuto neppure dalla presenza di attività commerciali, di mezzi pubblici di trasporto, di uffici pubblici e di uso pubblico.

Descrizione Del Bene.

Il bene oggetto di stima è situata lungo la strada statale denominata SS 67 BIS Via Arnaccio, nel comune di Collesalveti e precisamente sul lato destro della stessa in direzione Firenze.

La zona è caratterizzata dalla presenza, nelle immediate vicinanze, dell'Autostrada Genova -Rosignano il cui tracciato corre praticamente parallelo al fronte nord del lotto, ad una distanza di circa 250 metri. In adiacenza al lotto di interesse, sono presenti attività industriali, un'area di parcheggio camion e mezzi pesanti ed un centro di betonaggio.

Lo stato dei luoghi è ben evidenziato negli estratti di carta aerofotogrammetria del Sistema Informativo Territoriale (all. n°05).

Si tratta di un complesso di fabbricati afferenti il capannone centrale a forma di "U", composto in realtà da tre distinti capannoni collegati tra gli stessi da due tettoie e uffici ed impianti tecnologici atti all'attività industriale per la quale lo stesso era stata realizzata.

Il capannone sopracitato in oggetto (foto 06-07-08-10) è realizzato con struttura portante in c.a.p. con luce di circa 22 mt. e interasse 10 mt, i tamponamenti sono costituiti da pannelli in c.a.p. così come la copertura a falde. Gli infissi esterni sono costituiti da ante in pannelli sandwich scorrevoli su binari mentre le finestrature alte sono in vetro, il capannone è dotato anche di impianto di aspirazione. I servizi tecnologici costituenti l'area in oggetto, sono a partire dal piazzale ad uso parcheggio (foto 04), una ampia palazzina uffici di circa 462 mq. (foto 04-05-11 e da 13 a 20)comprensiva di autonomo locale tecnico, una portineria poco più grande di 11mq.(foto 02-05-12), un edificio dove è ubicato il gruppo elettrogeno di emergenza (foto 03-09), una pesa per automezzi pesanti (foto 01) ed un altro fabbricato destinato all'impianto antincendio con tanto di

vasche. La palazzina uso uffici e la portineria sono realizzate con struttura portante in c.a. e copertura di entrambe è piana, con pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Sia il capannone che la palazzina uffici sono corredate da una schermatura o "gabbia di Faraday", per isolare l'ambiente interno degli stessi da qualunque campo elettrostatico con tanto di dispersori di terra.

A collegamento dei beni sopracitati, nonostante la vetustà ed il disuso è presente in grande piazzale e delle via perimetrali asfaltate e sempre in buono stato di conservazione, il tutto così meglio evidenziato nell'allegato fotografico (all.n° 06).

Dallo stesso elaborato planimetrico, sono ben visibili gli atti di vandalismo subiti prevalentemente nella palazzina ad uso uffici (foto da 11 a 20) e di furto subiti nella stessa e nel piazzale (tipo chiusini in ghisa e manicotti antincendio foto 05) che sommati al disuso dell'intero complesso industriale portano lo stesso in un pessimo stato di manutenzione ordinaria.

La recinzione è nel lato nel lato EST costituita da pannelli precompressi in lastre di cemento mentre nei lati SUD ed OVEST da paletti e rete a maglia sciolta; gli ingressi principale carrabili sono costituiti da cancelli automatizzati "faac" ma con pistoni per apertura rimossi.

I danni presenti, dovuti sicuramente ad atti di vandalismo e i furti/rimozioni effettuate portano dopo una valutazione non computata analiticamente, ma sommariamente ad un cifra pari a €. 70.000,00 che a prima vista, sembrerebbe esorbitante, ma se vengono semplicemente analizzate e visionate le opere da realizzare rientrano sicuramente quanto dallo scrivente riportato.

Gli stessi riguardano opere di ordinaria e straordinaria manutenzione principalmente alla palazzina uffici ed alla portineria, dove tutti gli infissi o quasi sono stati rotti e divelti (accessori e sanitari nei locali W.C.), come per l'impianto di riscaldamento compresi "clarinetti" ed in parte quello elettrico (foto da 11 a 20) . Sono stati rubati o risultano assenti tutti i chiusini in ghisa delle fognature

ed i manicotti antincendio, oltre per opportuna conoscenza, ad accessori del gruppo elettrogeno e della stazione antincendio.

Lo scrivente non è a conoscenza dell'esistenza del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) idoneo per lo svolgimento dell'attività nell'u.i. né se lo stato dell'immobile possa o meno pregiudicarne in futuro il rilascio da parte del Comando dei Vigili del Fuoco territorialmente competente.

STIMA DEL BENE

La stima in oggetto presenta qualche difficoltà dovuta all'ampiezza del fabbricato, alle caratteristiche di finitura ed alla destinazione dello stesso: infatti pur avendo brutte caratteristiche di fatiscente abbandono, compreso notevoli atti di vandalismo, la grandezza del bene e la destinazione ad uffici tettoie dotazione tecnologia particolari, pesa etc. non permettono una perfetta valorizzazione delle stesse.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole. Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"¹ ed il "principio dello scopo"².

Il primo si fonda su tre criteri: statistico³, giuridico⁴ ed economico⁵.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU - *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente

¹ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

³ Il valore si pone nella frequenza medie delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁴ Il valore si basa sulle norme legali;

sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁶, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁷, quello *finanziario*⁸ e quello dei *costi*⁹, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

⁵ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁶ Requisito 1 delle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;

⁷ Sales comparison approach;

⁸ Incombe capitalisation approach;

⁹ Cost approach;

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile possa essere vario, partendo in via principale dal metodo del confronto di mercato, vagliando poi la possibilità di utilizzare, nel caso di indisponibilità di beni comparabili, gli altri due procedimenti.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del MCA prevede *"aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima"*¹⁰.

¹⁰ CVI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.2

Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione)"¹¹.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari, purtroppo non è stato possibile applicare questo metodo di stima, in quanto non esistono comparabili per atti di compravendita non forzati, con caratteristiche in qualità, dimensioni ed ubicazione rintracciati negli ultimi 18/24 mesi.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare (all. n. 07).

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito

¹¹ CVI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.3

all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici come riportato nella scheda allegata monoparametrica

Con il metodo finanziario in generale si provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi prodotti dall'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il metodo dei costi, detto anche di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, si basa sul principio di sostituzione che afferma che un soggetto non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del valore del suolo edificato e del costo di costruzione di un immobile sostituto che abbia la stessa utilità funzionale; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Lo scrivente ha effettuato una ricerca dei possibili comparabili attraverso una analisi su atti di trasferimento avvenuti in tempi recenti di immobili posti nella stessa zona (individuata nello stesso foglio di mappa catastale del subject), atteso che tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (caratteristiche qualitative, dotazioni condominiali, ecc.).

Tale ricerca, considerando anche le caratteristiche specifiche e dimensionali del bene da valutare, ha avuto esito negativo e per questo si è ritenuto di procedere attraverso il metodo dei costi, tenendo inequivocabilmente presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si dovrà procedere quindi ad un'analisi del valore del terreno, dei costi (costo di costruzione a nuovo, oneri professionali, oneri concessori, profitto promotore) e del deprezzamento (fisico, funzionale, economico), così strutturata:

1 - Valore terreno

2 - Costi

2.1 - costo costruzione a nuovo della porzione di fabbricato;

2.2 - oneri professionali;

2.3 - oneri comunali

3 - Profitto promotore

4 - Deprezzamenti;

4.1 - fisico;

4.2 - funzionale

Nel merito. Valore terreno

Per la valutazione del terreno non potendo applicare il procedimento del confronto del mercato per la mancanza di beni comparabili, si procede mediante la ripartizione del valore tra terreno ed immobile, e nello specifico assumendo l'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile, pari al 10%, dato normalmente ricavabile dal mercato per la localizzazione e la tipologia dell'immobile di cui trattasi.

I costi individuati, tra diritti ed indiretti, sono:

2.1) costo costruzione a nuovo dei fabbricati

2.2) oneri professionali

sul costo di costruzione per lo svolgimento delle prestazioni professionali necessarie per la costruzione delle opere (progetto, direzione lavori, contabilità, sicurezza ecc.).

2.3) oneri concessori

Derivano dalle tabelle pubblicate dal Comune di Collesalveti, in funzione della superficie (all. n° 08).

Profitto promotore dove gli Standard di valutazione prevedono che laddove applicabile ai costi di costruzione si somma la stima del profitto per l'imprenditore che promuove l'operazione immobiliare.

Tenuto di conto della finalità dell'incarico (determinazione del valore di mercato) si ritiene opportuno determinarlo con il metodo analitico, quale interesse composto maturato, su tutti i costi sostenuti, ad un tasso di rendimento atteso, facendolo derivare dal campo degli investimenti immobiliari dove questi equivale al saggio di attualizzazione dei flussi di cassa.

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weighted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, atteso che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito ($E+D$)

r_e = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

r_d = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

t_c = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Lo scrivente utilizzerà la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità) non essendo la presente una stima finanziaria di un'azienda ma una stima immobiliare, depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione, come avviene normalmente in questi casi.

Nel merito delle singole voci:

3.1) tasso di rendimento atteso

che è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (risk free) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (risk premium).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e comunemente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico, rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa.

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento del Rendistato, inflazione, rischio urbanistico, il rischio illiquidità (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore, in considerazione della destinazione dell'iniziativa.

3.2) tasso di rendimento capitale a debito

considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione. Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi, inflazione e lo spread.

3.3) tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato sulla base la percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (LTV = *Loan to value*).

Nel caso in esame è stata assunta una percentuale del 40% di capitale proprio e del 60% del capitale a debito.

Da ciò deriva il tasso di attualizzazione lordo annuo, come dal relativo quadro della tabella dati riassuntiva.

Da ciò, in considerazione dei tempi necessari per la durata dell'intervento costruttivo che si fissa in anni 1.

Deprezzamento

Si ritiene che il costo del fabbricato a nuovo debba essere deprezzato in virtù del deperimento fisico raggiunto dal fabbricati da valutare (quale quota di deprezzamento maturata alla data della stima rispetto alla vita utile ipotizzata dell'immobile) e funzionale (legato ai costi di ristrutturazione e ammodernamento necessari per il ripristino all'uso del bene da valutare).

4.1) Deterioramento fisico

Trattandosi di manufatto edile costruttivamente normale, si ritiene di poter far ricorso alla formula del deprezzamento lineare sotto riportata.

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:

C_t = Costo deprezzato al tempo t

C = Costo di costruzione a nuovo

t = momento della stima

n = vita utile ipotizzata (assunto in 60 anni per le strutture, 40 per le finiture e 40 per gli impianti)

e la cifra quantificata in €. 70.000,00 per la rimessa in pristino degli atti di vandalismo sopracitati (tipo porte, finestre, chiusini in ghisa, impianti antincendio, impianto di riscaldamento, accessori e sanitari nei locali W.C. clarinetti, impianto elettrico, accessori del gruppo elettrogeno, quadri elettrici, parti dell'impianto antincendio etc etc...) e di abbandono degli immobili.

Sulla base di quanto sopra il valore di costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile è risultato pari ad €. 1.923.655,93 ed in cifra tonda €.1.924.000,00 (diconsi unmilionenovecentoventiquattromila/00) come da tabella allegata (all. n. 09), ad oggi e nella loro attuale condizione.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, precisa che ha avuto accesso nell'unità immobiliare della proprietà, e dalla stessa ha avuto l'incarico, per rilevare e fotografare lo stato dei luoghi oggetto della presente. Rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto, distintamente ossequia e con questo si ritiene assolto l'incarico affidato.

Livorno, 12/03/2018

il tecnico

geom. Marco Arbulla



Allegati:

- n° 01 : visura storica Catasto Fabbricati;
- n° 02 : visura storica Catasto Terreni con estratto di mappa;
- n° 03 : Norme Tecniche di Attuazione Comune di Collesalveti
con stralcio grafico di inquadramento urbanistico;

- n° 04 : PIT Regione Toscana;
- n° 05 : SIT Comune di Collesalveti;
- n° 06 : elaborato fotografico composto da 20 scatti;
- n° 07 : valutazione O.M.I, capannoni industriali e uffici;
- n° 08 : tabella oneri di Urbanizzazione Comune di Collesalveti;
- n° 09 : tabella valutazione.



N° VG 733/18
C.RON 1192

Tribunale di Livorno

L'anno 2018 il giorno 12 del mese di Marzo nel Tribunale di Livorno, davanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso Arbulla Geom. Marco nato a Livorno il 08/11/63 ed ivi residenti in Via G. Capponi 14 (identificato con documento, carta d'identità n° AT1027705 rilasciata dal Comune di Livorno), che chiede di asseverare la perizia che precede su incarico ricevuto dall'azienda A.A.M.P.S. Via dell'Artigianato 39 B, C.F.p.IVA.01168310496.

Il comparente presta giuramento di rito pronunciando le seguenti parole: giuro di aver fedelmente svolto l'incarico affidatomi al sol fine di far conoscere la verità.

L.C.S.

Arbulla

PRONATA GIUDIZIARIA
Marcello Curcio



20.77V



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/03/2018 - Ora: 11.39.44 Segue

Visura n.: T126881 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2018

Dati della richiesta	Comune di COLLESALVETTI (Codice: C869)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 1 Particella: 59

INTESTATO

1	PIATTAFORMA BISCOTTINO S.P.A. con sede in COLLESALVETTI	01315870491*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 16/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	1	59		Cens.	Zona	D/7				Euro 49.579,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2014 protocollo n. L10094175 in atti dal 16/12/2014 VARIAZIONE: TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33034.1/2014)
Indirizzo		STRADA STATALE 67 ARNACCIO piano: T1										
Notifica		72018/1997		Partita		-		Mod.58		11536		

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita	
1	Urbana	1	59		Cens.	Zona	D/7				Catastale	Euro 49.579,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/07/2012 protocollo n. L10095452 in atti dal 20/07/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15056.1/2012)
Indirizzo		VIA STATALE ARNACCIO piano: T1											
Notifica		72018/1997		Partita		-		Mod.58		11536			



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/03/2018 - Ora: 11.39.44 Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: T126881 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	1	59		Cens.	Zona	D/7			Catastale	Euro 49.579,86 L. 96.000.000	COSTITUZIONE del 29/06/1993 in atti dal 06/11/1997 (n. 20797/2/1993)
Indirizzo STRADA STATALE 67 BIS TOSCO ROMAGNOLI A piano: T;												
Notifica		72018/1997		Partita		4429		Mod.58		11536		

Situazione degli intestati dal 21/01/2000

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PIATTAFORMA BISCOTTINO S.P.A. con sede in COLLESALVETTI		01315870491	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2000 protocollo n. 25125 Trascrizione in atti dal 26/04/2000 Repertorio n.: 33279 Rogante: D ABRAMO GAETANO Sede: LIVORNO				
Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETÀ (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 833.1/2000)				

Situazione degli intestati dal 29/06/1993

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI COLLESALVETTI	00285400495	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 21/01/2000
2	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO	00104330493	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 21/01/2000
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 29/06/1993 in atti dal 06/11/1997 Registrazione: (n. 20797/2/1993)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/03/2018 - Ora: 10.41.50

Segue

Visura n.: T100272 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2018

Dati della richiesta	Comune di COLLESALVETTI (Codice: C869) Provincia di LIVORNO		
Catasto Terreni	Foglio: 1 Particella: 59		

Area di enti urbani e promiscui dal 07/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	1	59		-	ENTE URBANO	2 98 87			
Notifica									
Annotazioni	sf								

TIPO MAPPALE del 07/04/1993 in atti dal 20/05/1993 T. M.502/93 (n. 2092.1/1993)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 24

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 02/06/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	1	24		-	SEMINATIVO	4 3 48 00	B13		
Notifica									
Riserve	1 Atti passaggi intermedi non esistenti								

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/06/1992 in atti dal 14/09/1992 (n. 4387.1/1992)



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/03/2018 - Ora: 10.41.50

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T100272 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2018

Situazione dell'Immobile dal 14/02/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	1	24		-	SEMINATIVO	4	3 48 00	B13	Dominicale L. 55,680 Agrario L. 69,600
Notifica						Partita	574		FRAZIONAMENTO del 14/02/1979 in atti dal 06/07/1983 (n. 39983)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 2

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/10/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COLLESALVETTI con sede in COLLESALVETTI	00285400495	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/01/2011
2	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO	00104330493	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/01/2011
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/06/1992 Trascrizione in atti dal 14/09/1992 Repertorio n.: 50156 Rogante: SEGRETARIO GENERALE Sede: LIVORNO Registrazione: (n. 4387.1/1992)		

Situazione degli intestati dal 19/04/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SRL SO.GE.AM CON SEDE IN ROSIGNANO MARITTIMO	00910440494	fino al 02/06/1992
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/10/1989 Voltura in atti dal 28/08/1991 Repertorio n.: 11003 Rogante: CAVALLINI M Sede: LIVORNO Registrazione: UR Sede: LIVORNO n.: 3528 del 27/10/1989 (n. 2439.1/1989)		

Situazione degli intestati dal 14/02/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EASOL O Carolina nata a LIVORNO il 11/06/1924	FSLCLN24H5IE625P*	(1) Proprietà per 2/10 fino al 17/10/1989
2	NESTI Maria Antonella nata a LIVORNO il 05/12/1960	INSTNMN160745E625B*	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE PER 8/10 fino al 17/10/1989
3	NESTI Riccardo nato a LIVORNO il 29/08/1962	INSTRCR62MD29E625B*	CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE PER 8/10 fino al 17/10/1989

DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/1983 Voltura in atti dal 03/09/1985 Repertorio n.: 53825 Rogante: SELLI SERAFINO Sede: LIVORNO Registrazione: UR Sede: LIVORNO n.: 2989 del 06/05/1983 (n. 163683)		

Situazione degli intestati dal 14/02/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RAFFAELLI Ines nata a SIENA il 11/09/1944	RFENSI44P511726S*	fino al 19/04/1983
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/02/1979 Voltura in atti dal 06/07/1983 Repertorio n.: 42438 Rogante: SELLI S Sede: LIVORNO Registrazione: UR Sede: LIVORNO n.: 1306 del 20/02/1979 (n. 39983)		

20.7.78



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2018

Data: 06/03/2018 - Ora: 10.41.50
Visura n.: T100272 Pag: 3
Segue

Situazione degli intestati dal 12/10/1976

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC ANONIMA CERAMICHE LIVORNESI CON SEDE L.LIVORNO		fino al 14/02/1979
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 14/02/1979 in atti dal 06/07/1983 Registrazione: (n. 39983)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 07/11/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	1	2	-	SEMINATIVO	4	3 67 40	B13	Dominicale L. 58.784	Agrario L. 73.480
Notifica				Partita				574	
FRAZIONAMENTO del 07/11/1972 in atti dal 03/07/1980 (n. 4880)									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 22

Situazione dell'immobile relativa ad atto del 02/08/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	1	2	-		SEMINATIVO 4	4 77 30	B13	L. 76.368	L. 95.460	FRAZIONAMENTO del 02/08/1972 in atti dal 03/07/1980 (n. 4680)	
Notifica						Partita	574				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 19 - foglio 1 particella 20

Situazione dell'Immobile dal 20/10/1977

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	1	2	-	SEMINATIVO	4	9 22 40	B13	Dominicale L. 147.584	Agrario L. 184.480
VOLTURA D'UFFICIO del 20/10/1977 in atti dal 03/07/1980 (n. 780)									



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/03/2018 - Ora: 10.41.50 Fine

Visura n.: T100272 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2018

Notifica	Partita	574		
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:				
- foglio 1 particella 16				

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1	2	-	SEMINATIVO	4	9 35 80	B13	L. 149.728	L. 187.160	Impianto meccanografico del 12/10/1976
Notifica				Partita		574				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SOCIETA' CERAMICHE LIVORNESI SRL con sede in LIVORNO		00137020491		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
			RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/10/1976 protocollo n. L10030385 in atti dal 12/05/2014 Registrazione: Sede ALL'IN INTER ESP 29313/2014 (n. 3463.1/2014)			
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SOC ANONIMA CERAMICHE LIVORNESI CON SEDE IL LIVORNO				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/10/1976	
DATI DERIVANTI DA						
			Impianto meccanografico del 12/10/1976			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

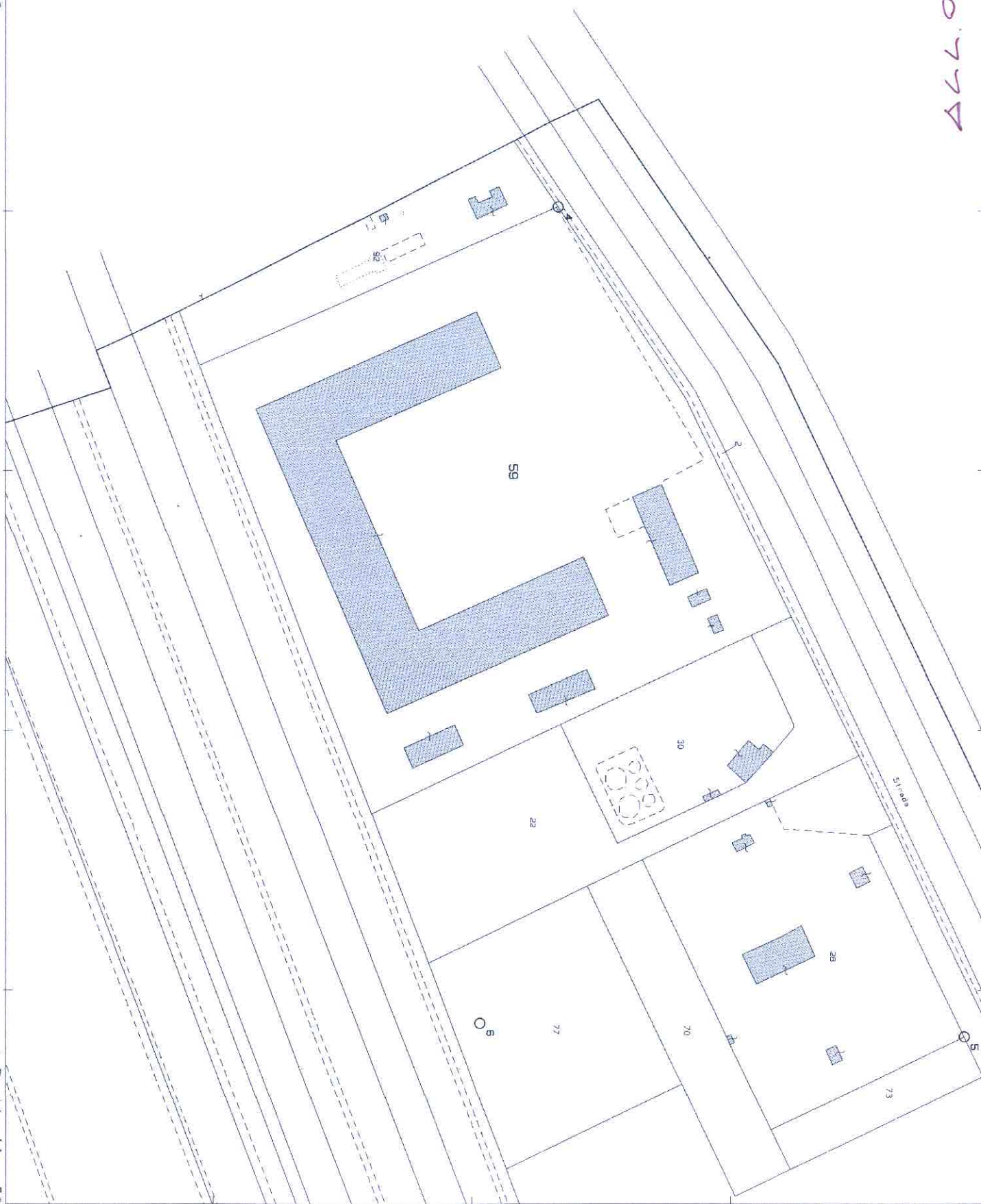
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

20775

N=15900

E=6800

1 Particella: 59





Comune di Collesalvetti
Provincia di Livorno

REGOLAMENTO URBANISTICO

ai sensi dell'art. 50 della Legge Regionale Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005



Adozione Delibera del C.C. n. 81 del 05.08.2008 - Approvazione Delibera del C.C. n. 20 del 08.04.2009



Sindaco
Lorenzo BACCI

Assessore all'Urbanistica
Alberto BENEDETTI

Coordinatore e Progettista Capogruppo
Arch. Leonardo ZINNA

Gruppo di Progettazione
Geom. Claudio BELCARI
Arch. Giovanni GIOVACCHINI
Geom. Francesca GUERRAZZI
P.I. Sandro LISCHI

Collaboratori interni Amministrazione Comunale
M.A. Daniela CHELLINI
Cinzia GIOVANNETTI
Rag. Grazia NISTA
Geom. Andrea SPINELLI
Dott.ssa Geol. Federica TANI
Arch. Christian BONEDDU

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

prodotto da

edito da

appalto di progettazione
Verifica di ripubblicazione anno 2014

prodotto da
anno 2014

prodotto da

444.03



È prescritto il mantenimento od il ripristino delle sistemazioni arboree esistenti congrue con le sistemazioni del paesaggio.

A partire dagli interventi di sostituzione edilizia, ogni lotto dovrà avere una dotazione minima del 15% di spazi sistemati a verde di cui almeno la metà piantumati con essenze autoctone, nella misura minima di un'essenza arborea adulta ogni mq. 50,00 di superficie libera non edificata e preferibilmente disposti lungo i confini del lotto, al fine di costituire opportuna schermatura dei manufatti e delle attività.

Art. 105. – Aree Normative assimilabili alle zone “D” ex D.M. 1444/68.

Corrispondono alle aree destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo e commerciale, assimilabili alle Zone Omogenee “D” ex Decreto Interministeriale 02 aprile 1968, n. 1444, e disciplinate nel dettaglio, in funzione delle finalità previste per le singole zone, dagli articoli di seguito riportati.

Art. 106. – Aree della Trasformabilità di tipo Produttivo.

106.01. Definizione

Sono porzioni di territorio individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico assimilabili alle Zone D ex D.M. 1444/68.

Si qualificano per il carattere prevalentemente produttivo, parzialmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria che rivestono una funzione di completamento e parziale configurazione dei tessuti e degli assetti degli ambiti produttivi.

106.02. Finalità

In tali aree prevalgono i principi del completamento del patrimonio edilizio e della valorizzazione delle pertinenze, con particolare riferimento ad una saturazione modulata e sostenibile dell'ambito urbano, alla definizione del perimetro e del margine urbano, nonché alla qualificazione delle relazioni funzionali e compositive tra il sistema dell'edificato e degli spazi aperti privati e/o pubblici e della connettività urbana.

106.03. Interventi e funzioni ammessi

Relativamente alle opere eseguibili sul patrimonio edilizio si rimanda alla disciplina delle categorie d'intervento ammesse sui singoli edifici esistenti di cui alla Sezione I del presente Titolo ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

Relativamente agli usi consentiti si rimanda alla disciplina delle funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A. ed individuate nelle apposite tavole di Regolamento Urbanistico.

106.04. Disposizioni generali

106.04.01. Edificato esistente

Ai sensi della normativa vigente in materia, sono consentite le opere occorrenti per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e delle strutture esistenti del fabbricato in esame.

La sostituzione edilizia, sarà soggetta al rispetto dei parametri urbanistici fissati per le nuove edificazioni di cui al punto successivo, nonché alle prescrizioni in materia di parcheggi privati e pertinenziali di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A..

106.04.02. Nuove edificazioni

Nelle sole aree libere o residuali sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto delle seguenti parametri:

Hmax = 12,00 ml.

RC = 0,50 mq./mq.

Ds = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti

Df = 15,00 ml. fra pareti finestate antistanti e mt. 7,50 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestate.

Dc = 7,50 ml.

Dla = 5,00 ml.

Dcorsi d'acqua = 10,00 ml.

RP = 0,35 mq./mq.

La prescrizione relativa all'altezza massima consentita può essere derogata qualora i cicli produttivi delle attività allocate in tali aree richiedano la realizzazione di manufatti di altezze superiori.

Negli interventi di nuova edificazione, entro i limiti di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di unità abitative, da destinarsi al custode o al titolare dell'attività, nei limiti fissati dalla Disciplina delle Funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A..

106.05. Finiture di facciata e coloriture

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.05. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.06. Infissi

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.06. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.07. Scale esterne, terrazzi e canne fumarie

Relativamente agli interventi sugli edifici esistenti si rimanda a quanto disposto al punto 104.07. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

Nelle sole nuove edificazioni è ammessa la realizzazione di scale esterne, nel rispetto delle distanze e degli indici di cui al precedente punto 104.04.02.

106.08. Manti di copertura

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.08. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.09. Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto o Piano Attuativo.

L'intervento diretto deve rispettare quanto disposto alla Sezione I del presente Capo ed i punti precedenti; è comunque sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le modalità descritte nell'articolo 96.

106.10. Interventi sulle aree aperte

106.10.01. Recinzioni

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.01. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.10.02. Autorimesse e posti auto

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.02. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

106.10.03. Arredi e fabbricati

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.03. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

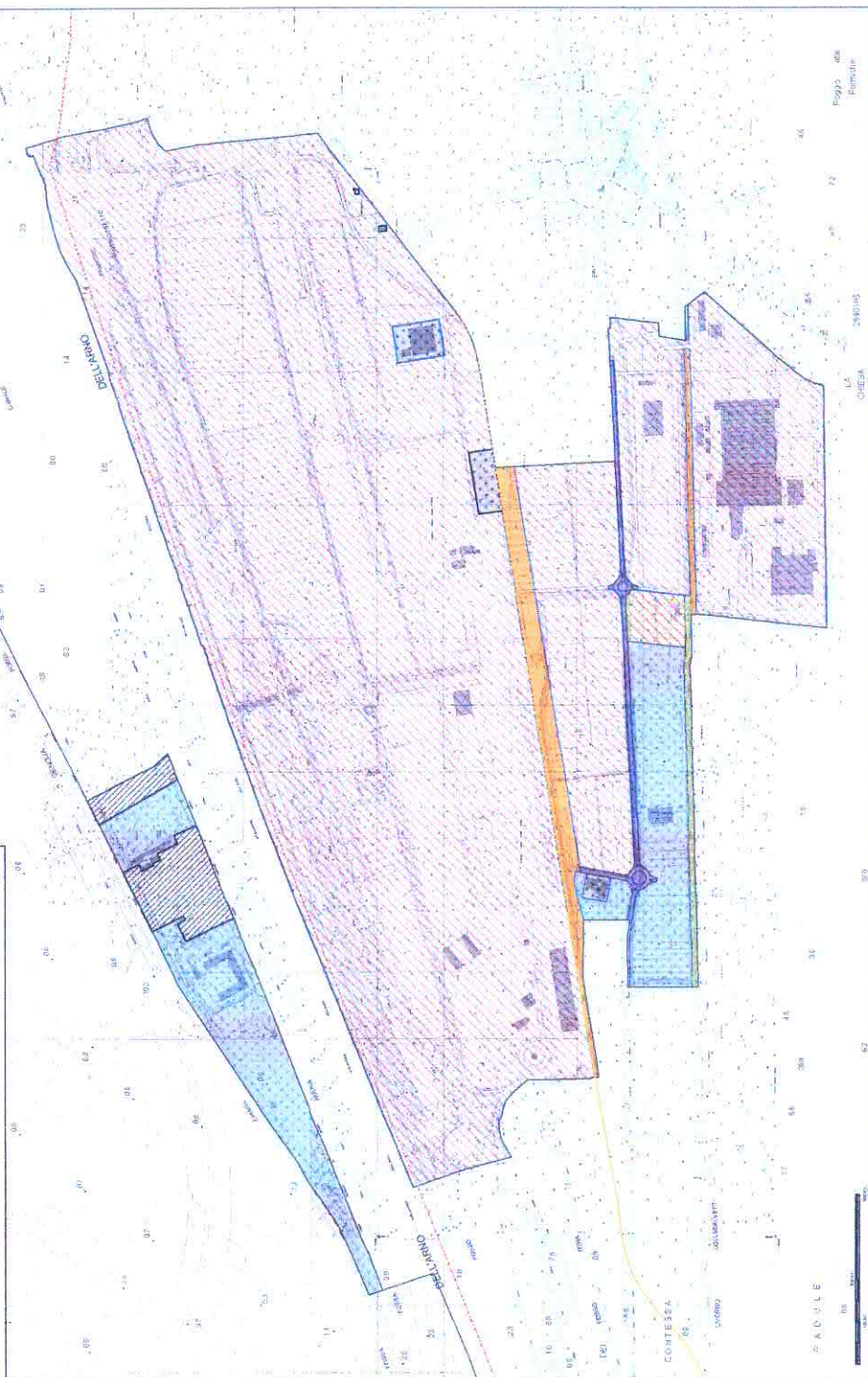
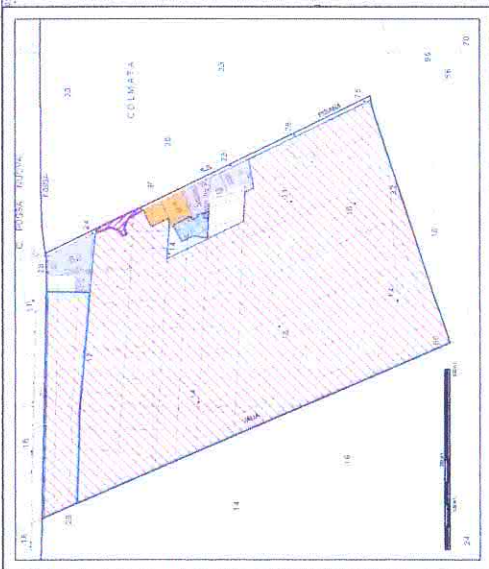
106.10.04. Sistemazioni esterne e pavimentazioni

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.04. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

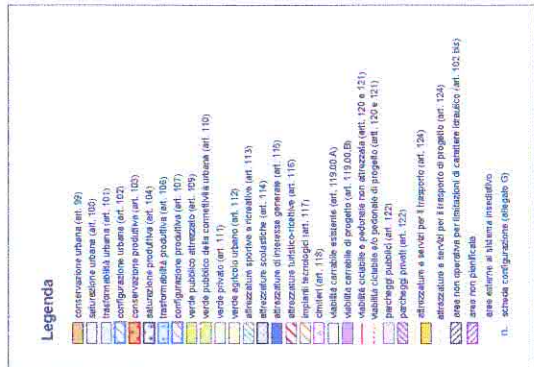
106.10.05. Sistemazioni a verde e piantumazioni

Si rimanda a quanto disposto al punto 104.10.05. del precedente articolo, in merito alle Aree della Saturazione di tipo Produttivo.

FALDO ▲



GUASTICCE e BISCOTTINO ▶







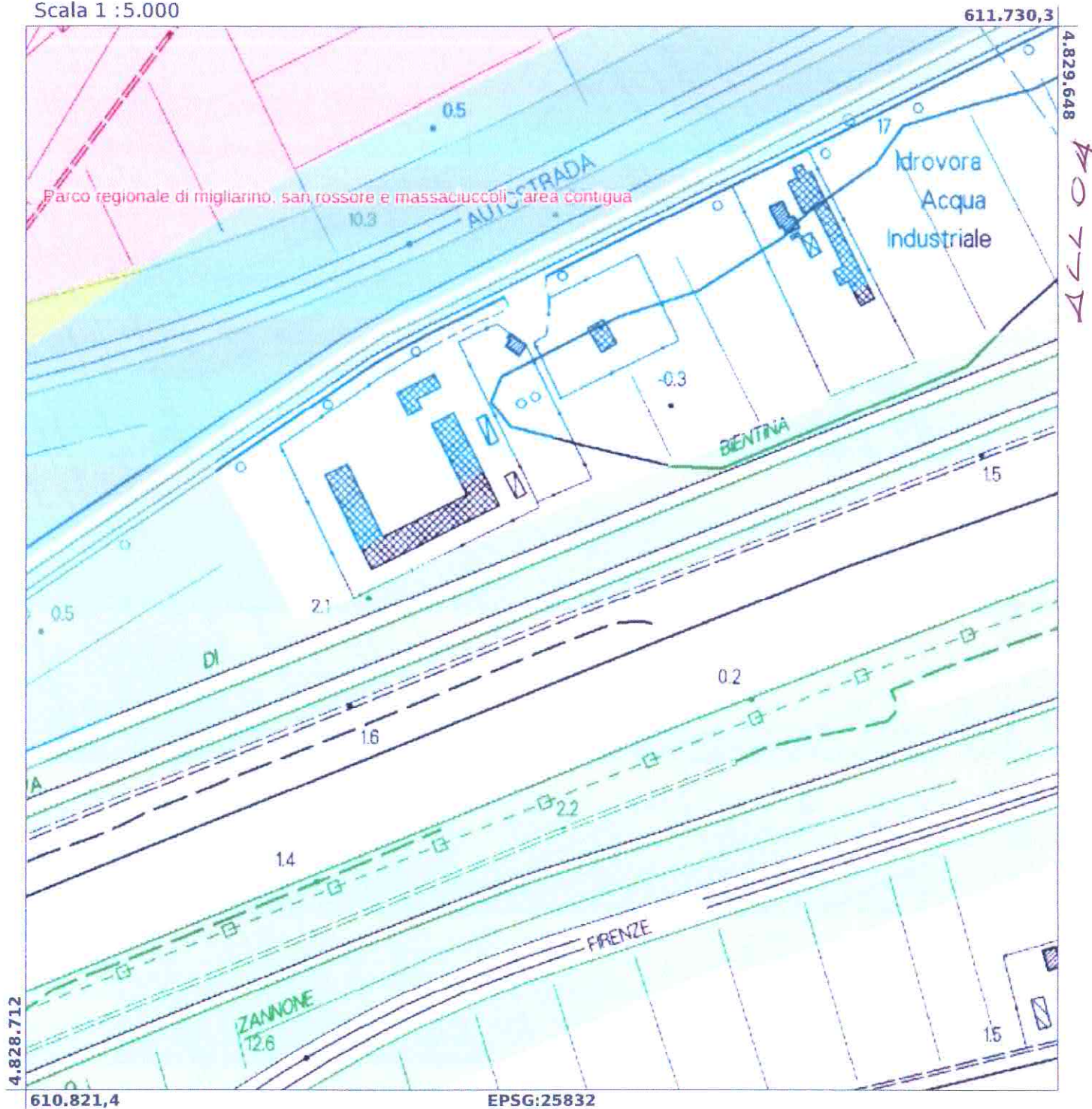
Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 5.000



Piattaforma Biscottino

piattaforma Biscottino 50'77"



Scala 1:2000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n° 06)
Immobile sito in Collesalveti Loc. Biscottino
FOTO 01

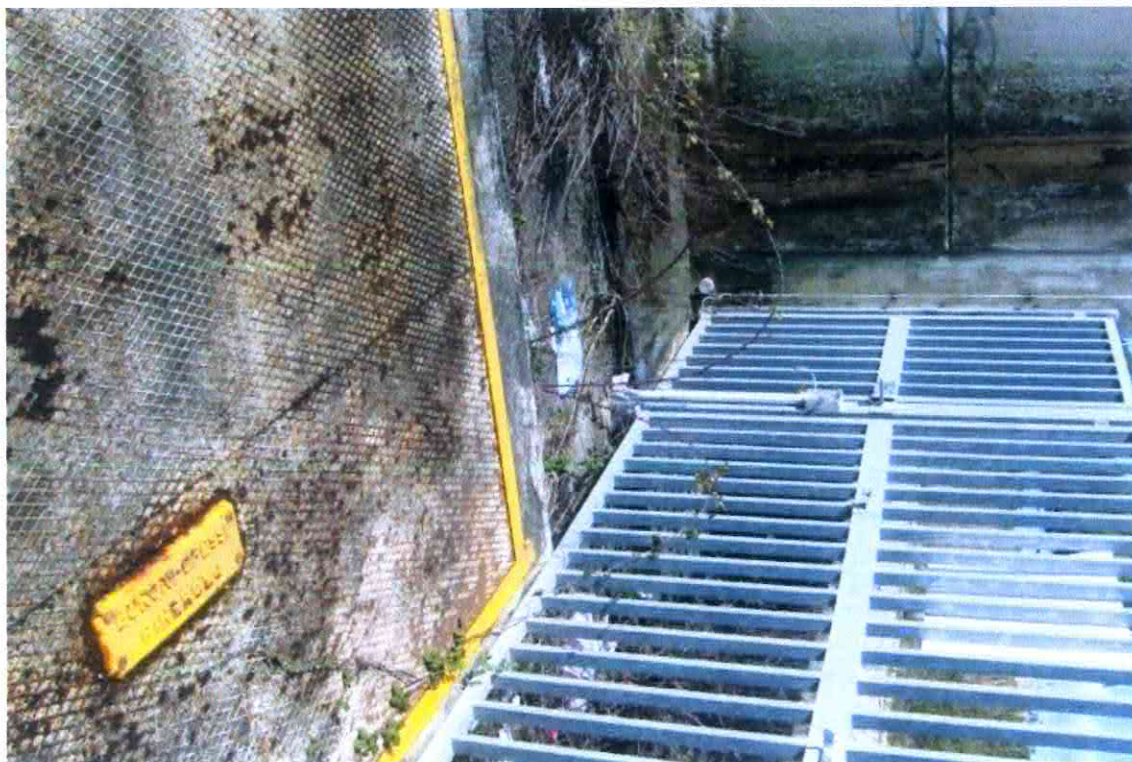


FOTO 02

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n° 06)
Immobile sito in Collesalveti Loc. Biscottino
FOTO 03



FOTO 04

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n° 06)
Immobile sito in Collesalveti Loc. Biscottino
FOTO 05

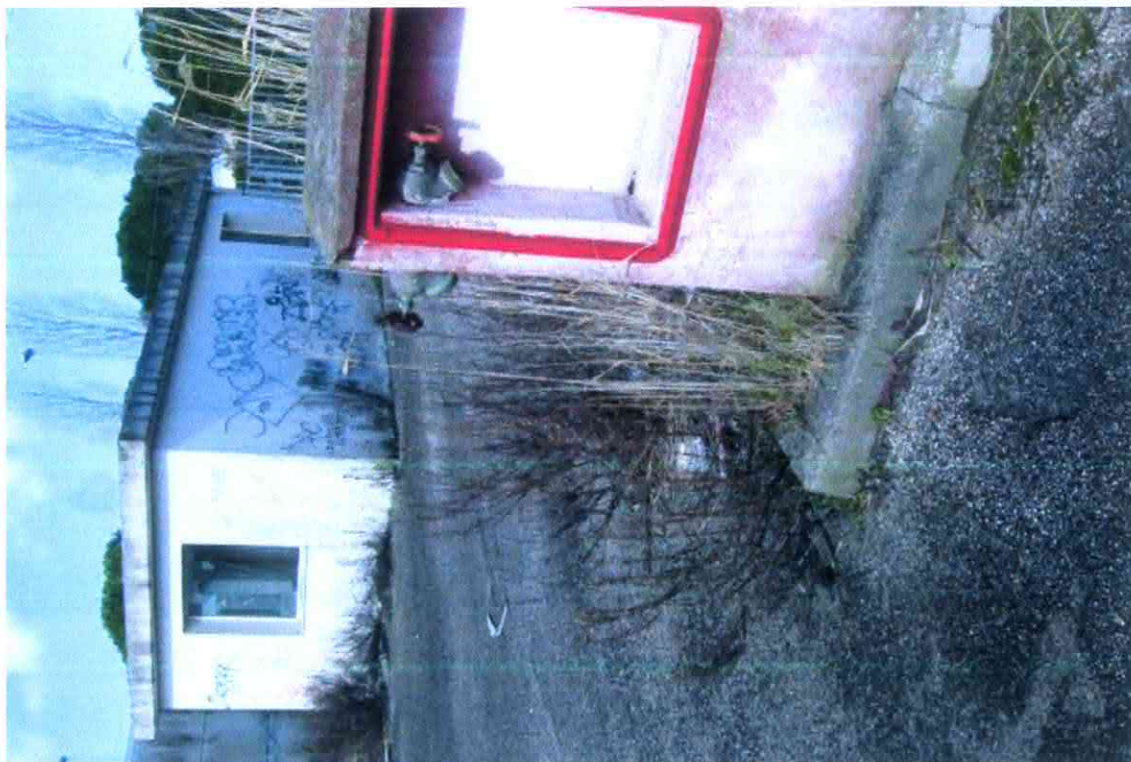


FOTO 06

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n° 06)
Immobile sito in Collesalveti Loc. Biscottino
FOTO 05



FOTO 06

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n° 06)
Immobile sito in Collesalveti Loc. Biscottino
FOTO 09



FOTO 10

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n° 06)
Immobile sito in Collesalveti Loc. Biscottino
FOTO 11



FOTO 12

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n° 06)
Immobile sito in Collesalveti Loc. Biscottino
FOTO 13



FOTO 14

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato n° 06)
Immobile sito in Collesalveti Loc. Biscottino
FOTO 15



FOTO 16

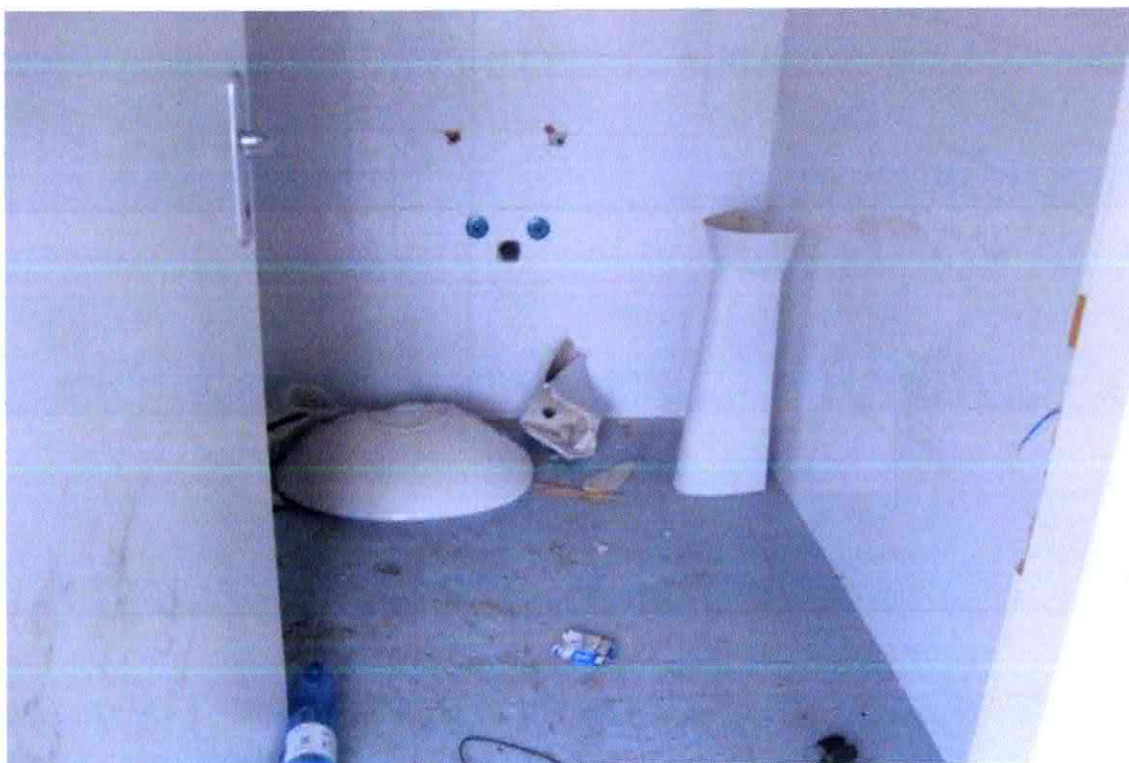


FOTO 18



2077V

Agente Immobiliare: **Roberto Biscottino**



AAMP5 INSEDIAMENTO BISCOTTINO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: COLLESALVETTI

Fascia/zona: Periferica/INTERPORTO GUASTICCE

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	650	820	L	2,4 3,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

20.7.75



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

AAMPS LOC BISCOTTINO

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: COLLESALVETTI

Fascia/zona: Periferica/INTERPORTO GUASTICCE

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1300	1650	L	6,5	8,3	L
Stampa							

[Legenda](#)

TARIFFE UNITARIE in vigore dal 22/02/2018 ALLEGATO A

00
0
777

L.R. 65 del 2014 e successive modifiche e/o integrazioni

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Unità di tariffa = EURO - aggiornate alla data 31/12/2017

CATEGORIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	OPERE	RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	TURISTICO-COMMERCIALE DIREZIONALE	COMMERCIALE ALL'INGROSSO
		(Mc.)	(Mq.)	(Mc.)	(Mq.)
1) INTERVENTI DI RESTAURO, DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, FINO A DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE CON INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO, ADDIZ. VOLUMETRICA PER OPERE SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO ANCHE SENZA OPERE, DERURALIZZAZIONE FABBRICATI	1°	3,93	5,50	5,05	9,34
	2°	10,22	5,82	2,12	2,84
1a) CON CAMBIO D'USO DELL' ORIGINARIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE	1°	5,88	8,25	7,55	14,04
	2°	14,13	8,68	3,56	4,61
2) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI VOLUMI SECONDARI IN DIVERSA COLLOCAZIONE SUL LOTTO	1°	6,53	9,17	8,40	15,56
	2°	17,27	9,71	3,96	4,72
3) SOSTITUZIONE EDILIZIA ED ADDIZIONI FUNZIONALI DI NUOVI ELEMENTI AGLI ORGANISMI EDILIZI ESISTENTI	1°	10,46	14,68	13,43	24,88
	2°	27,66	15,48	6,33	7,59
4A) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE I.F. : < 1,5 MC/MQ RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO IN ZONA AGRICOLA	1°	15,69	21,99	20,17	37,33
	2°	40,90	23,23	9,55	11,38
4B) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE I.F. COMPRESO TRA 1,5 E 3 MC/MQ. E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1°	13,07	18,37	16,79	31,11
	2°	34,57	19,39	7,93	9,48
4C) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE I.F. > 3 MC/MQ E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1°	11,76	16,53	15,13	28,00
	2°	31,12	18,59	7,18	8,52
5A) REALIZZAZIONE E/O UTILIZZAZIONE DI AREE ESTERNE PER ESPOSIZIONE E/O DEPOSITO MERCI, CON TRSFORMAZ. PERMANENTE	1°	6,60/mq	6,60/mq	6,60/mq	11,20/mq
	2°	6,97/mq	6,97/mq	6,97/mq	3,42/mq

CATEGORIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	OPERE	RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	TURISTICO-COMMERCIALE DIREZIONALE	COMMERCIALE ALL'INGROSSO
		(Mc.)	(Mq.)	(Mc.)	(Mq.)
5B) REALIZZAZIONE E/O UTILIZZAZIONE DI AREE ESTERNE PER ESPOSIZIONE E/O DEPOSITO MERCI, SENZA TRSFORMAZ. PERMANENTE	1°	3,30/mq	3,30/mq	3,30/mq	5,57/mq
	2°	3,48/mq	3,48/mq	3,48/mq.	1,71/mq
ONERI DI URBANIZZAZIONE DA APPLICARE IN AREE DI NUOVA ESPANSIONE					
CATEGORIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	OPERE	RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	TURISTICO-COMMERCIALE DIREZIONALE	COMMERCIALE ALL'INGROSSO
		(Mc.)	(Mq.)	(Mc.)	(Mq.)
4A) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE I.F. : < 1,5 MC/MQ E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1°	15,70	21,99	20,17	37,34
	2°	49,11	27,88	11,46	13,65
4B) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE I.F. COMPRESO TRA 1,5 E 3 MC/MQ. E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1°	13,07	18,37	16,79	31,11
	2°	41,48	23,24	9,51	11,38
4C) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE I.F. > 3 MC/MQ E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1°	11,76	16,52	15,13	28,00
	2°	37,35	20,91	8,62	10,22
5A) REALIZZAZIONE E/O UTILIZZAZIONE DI AREE ESTERNE PER ESPOSIZIONE E/O DEPOSITO MERCI, CON TRSFORMAZ. PERMANENTE	1°	6,60/mq	6,60/mq	6,60/mq	11,20/mq
	2°	8,71/mq	8,71/mq	8,71/mq	4,04/mq
5B) REALIZZAZIONE E/O UTILIZZAZIONE DI AREE ESTERNE PER ESPOSIZIONE E/O DEPOSITO MERCI, SENZA TRSFORMAZ. PERMANENTE	1°	3,31/mq	3,31mq	3,31/mq	5,57/mq
	2°	4,37/mq	4,37/mq	4,37/mq	2,13/mq

- Per gli interventi edilizi a fini residenziali, limitatamente alle aree classificate a destinazione centro storico (zona A) e residenziale di completamento (zona B), nelle aree collinari di Colognole, Parrane, Castell'Anselmo, Torretta, Crocino e Le Case, deve essere applicata una ulteriore riduzione del 25% sugli importi di cui alla suddetta tabella, relativamente alla sola urbanizzazione secondaria.
- All'interno delle zone a destinazione urbanistica centro storico (zona A), e residenziale di completamento (zona B), per gli interventi edilizi finalizzati alla creazione di esercizi commerciali di "vicinato" è previsto relativamente agli importi di urbanizzazione secondaria indicati nelle suddette tabelle, una ulteriore riduzione del 45%, non cumulabile con quella suddetta del 25% per le aree collinari.
- Nel caso gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1 e 2 sono aumentati del 50% come da tabella 1°.

ASSUNZIONI	
utile promotore - wacc - (%)	7,21%
incidenza area (%)	5,41%

Arbulla
geom. Marco Arbulla



60.77A

COSTI				
costo costruzione	STRUTTURA	superf	costo mq.	totale costi
	CAPANNONE	4618	€ 400,00	€ 1.847.200,00
	TETTOIE	1147	€ 200,00	€ 229.400,00
	PALAZZINE	473	€ 1.400,00	€ 662.200,00
	FABBR. IMPIANTI	192	€ 300,00	€ 57.600,00
	PESA A PONTE	1	€ 40.000,00	€ 40.000,00
	AREA ASFALTATA	8700	€ 30,00	€ 261.000,00
	AREA SCOPERTA A VERDE	19670	€ 3,00	€ 59.010,00
	RECINZIONE	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	TOTALE Cc			
spese tecn.	percentuale su c.c.	6%	€ 189.684,60	
	TOTALE St			€ 189.684,60
oneri comunali	urbanizz. Primaria	5091	€ 21,990	€ 111.951,09
	urbanizz. Secondaria	5091	€ 23,230	€ 118.263,93
	costo costruzione	0%	€ -	€ -
	TOTALE Oc			
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)				€ 3.581.309,62

VALORE AREA		
valore area	rapporto complementare	5,41%
	costi totali costruzione	€ 3.581.309,62
	valore area	€ 219.598,42
		€ 219.598,42

UTILE PROMOTORE				
% sui costi sostenuti	costo costruzione	7,21%	€ 227.937,66	
	spese tecniche	7,21%	€ 13.676,26	
	oneri concessori	7,21%	€ 16.598,50	
	valore area	7,21%		
	TOTALE Up			€ 258.212,42

VALORE A NUOVO	€ 4.059.120,46
----------------	----------------

DEPREZZAMENTO						
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
	fisico e funzionale ineliminabile	costruzione	50%	60	28	€ 737.662,33
		finiture	30%	40	28	€ 663.896,10
		impianti	30%	40	28	€ 663.896,10
	funz. eliminabile	interventi di rimessa in pristino atti vandalici				€ 70.000,00
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ 2.135.454,53

VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	€ 4.059.120,46
deprezzamento	€ 2.135.454,53
valore a costo di ricostruzione deprezzato	€ 1.923.665,93
ed in cifra tonda	€ 1.924.000,00

ALL 09

**DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE
(WACC SEMPLIFICATO)**

equity		60%
Rendistato (Risk free)	1,17%	
inflazione	1,08%	
R free deflaz		0,09%
Risk urbanistico		0,00%
Risk illiquidità.		1,00%
Risk settore		10,00%
saggio equity		11,09%
debt		40%
Euribor 6 m	-0,27%	
inflazione	1,08%	
Euribor deflazionato		-1,35%
spread		2,75%
saggio debt		1,40%
WACC		7,21%

durata intervento anni	1
------------------------	---

Utile promotore	7,21%
-----------------	--------------

<i>Rischio urbanistico</i>	
Intervento in corso	0 - 1%
rilascio concessione	1 - 2%
strumento esecutivo approvato	2 - 3%
strumento urbanist da approvare	3 - 5%

<i>Rischio specifico iniziativa</i>	
Residenziale	7 - 8%
terziario	8 - 9%
commerciale	9 - 10%
industriale	10 - 11%

<i>Rischio illiquidità</i>	1 - 1,5%
----------------------------	----------



Dalla verifica monoparametrico il valore della sup commerciale è pari a	€ 322,84
---	-----------------