

Geometra

**Gianni Ciabattini**

Via Brunetto Latini, 2/r

50133 - Firenze

Tel. 055.573035

338.8372987

[gianniciabattini@studiociabattini.it](mailto:gianniciabattini@studiociabattini.it)

Firenze, 4 maggio 2017

### **RELAZIONE TECNICA**

Redatta dal geometra Gianni Ciabattini con studio in Firenze – Via Brunetto Latini n° 2/r e iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3585/12, su incarico del Tribunale di Firenze – Ufficio Fallimenti depositato in data 9 dicembre 2016.

**Oggetto** : Compendio immobiliare ad uso industriale e artigianale in comune di Campi Bisenzio (FI) - Via di Pantano n° 11

Concordato Preventivo n° 43/2015

Società “ ”

Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla

Liquidatore: dott. Massimo Cambi

Compendio immobiliare ad uso industriale e artigianale in comune di Campi Bisenzio (FI) - Via di Pantano n° 11 , costituito sostanzialmente da quattro unità immobiliari indipendenti adiacenti tra di loro, con porzioni esterne e terreno, oltre a impianto fotovoltaico, così contraddistinte:

Unità “**A**” (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 500): Locale ad uso magazzino industriale composto da due ampi vani a quote di calpestio diverse per una superficie coperta di circa mq. 770 o quanti siano al piano terreno compresa la zona servizi igienici e gli uffici, attualmente adibito a deposito per spedizioni e dotato di accessi carrabili multipli dal piazzale antistante;

attraverso due distinte rampe scale interne si accede a due soppalchi della superficie complessiva di circa mq. 90 o quanti siano adibiti ad uffici. L'unità immobiliare comprende infine il piazzale esterno esclusivo lungo il fronte principale della superficie di circa mq. 650 o quanti siano. All'immobile in oggetto si accede dalla strada previo passaggio dal piazzale di cui al successivo punto "D", con accesso esclusivo distinto dal civico 11/10.

Situazione locativa:

Confini dell'unità:

Dati catastali : al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 500 – categoria D/7 - rendita di € 5.086,00 .

La planimetria in atti presentata in data 09.05.2006 prot. FI0092331 è corrispondente allo stato di fatto.

Unità **"B"** (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 501): Locale ad uso magazzino industriale composto da ampi locali al piano terreno per una superficie coperta di circa mq. 1900 o quanti siano compresa la zona servizi igienici e gli uffici, dotato di accessi carrabili multipli dal piazzale antistante; attraverso due distinte rampe scale interne si accede a due soppalchi della superficie complessiva di circa mq. 100 o quanti siano adibiti ad uffici. L'unità immobiliare comprende infine il piazzale esterno esclusivo lungo il fronte principale della superficie di circa mq. 850 o quanti siano. All'immobile in oggetto si accede dalla strada previo passaggio dal piazzale di cui al successivo punto "D" e dal piazzale di cui al precedente punto "A", con accesso esclusivo distinto dal civico 11/12.

Situazione locativa: l'immobile risulta attualmente libero.

Confini dell'unità:

Dati catastali : al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 501 – categoria D/7 - rendita di € 11.994,71 .

La planimetria attualmente in atti presentata in data 09.02.1998 è corrispondente allo stato di fatto, nonostante la rimozione di alcune pareti componibili interne non portanti, che non hanno influenza ai fini della determinazione della rendita.

Unità **“C”** (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 508): Locale ad uso magazzino industriale composto da un ampio locale al piano terreno per una superficie coperta di circa mq. 960 o quanti siano compresa la zona servizi igienici e spogliatoio, dotato di accesso carrabile dal piazzale antistante; attraverso una rampa scale interna si accede ad un soppalco della superficie complessiva di circa mq. 85 o quanti siano adibiti ad archivio. L'unità immobiliare comprende infine il piazzale esterno esclusivo lungo il fronte prospiciente Via di Pantano della superficie di circa mq. 260 o quanti siano. All'immobile in oggetto si accede dalla strada previo passaggio dal piazzale a comune con altra unità, dal portone distinto dal civico 11/1.

Situazione locativa:

Confini dell'unità

Dati catastali : al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 508 – categoria D/7 - rendita di € 6450,71 .

La planimetria attualmente in atti presentata in data 27.02.2014 – prot. FI0031456 è corrispondente allo stato di fatto, ad eccezione della rimozione di una parete divisoria interna non portante che non ha rilevanza ai fini della rendita.

Unità “D” (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 509): Locale ad uso magazzino industriale composto da un ampio locale al piano terreno per una superficie coperta di circa mq. 1980 o quanti siano compresa la zona servizi igienici e spogliatoio, locali di servizio, deposito attrezzature, portineria, locali tecnici; il piano terreno è dotato di accessi carrabili dal piazzale antistante.

Dalla portineria, attraverso l'elegante vano scala interno, si accede al soppalco (piano primo) della superficie complessiva di circa mq. 630 o quanti siano adibiti ad uffici e archivio. L'unità immobiliare comprende infine il piazzale esterno esclusivo lungo i due fronti liberi, prospettanti su Via di Pantano e sull'autostrada A11 Firenze-Mare, della superficie complessiva di circa mq. 12500 o quanti siano di cui circa mq. 8965 costituiti dalla fascia di rispetto autostradale; adiacente alla fascia di rispetto autostradale sul lato sud-est, ma separato dal fosso comunale, si trova un appezzamento di terreno di proprietà della superficie nominale di mq. 1020, comunque accessibile dalla fascia di rispetto di cui sopra.

All'unità immobiliare in oggetto si accede direttamente dalla Via di Pantano, tramite l'ingresso distinto dal civico 11/5.

Situazione locativa:

Confini dell'unità principale:

Confini del terreno adiacente:

Dati catastali : al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità principale risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 509 graffata con la particella 60 quanto alla fascia di rispetto autostradale – categoria D/7 - rendita di € 16500,00 .

La planimetria attualmente in atti presentata in data 27.02.2014 – prot. FI0031456 è corrispondente allo stato di fatto, ad eccezione della realizzazione di tramezzi al piano terreno per la delimitazione del locale lubrificanti, ma tale modifica non ha influenza ai fini della determinazione della rendita.

L'attiguo terreno adiacente è contraddistinto a Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 1 dalla particella 112 come area urbana della superficie di mq. 1020 privo di rendita propria; l'elaborato planimetrico che rappresenta tale area, presentato in data 24.05.2016 prot. FI0074319, è corrispondente allo stato di fatto

Unità **“FV”** (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 510): Impianto fotovoltaico della potenza nominale di circa 395 kW disposto su una superficie di circa mq. 5500 sopra la copertura delle quattro unità immobiliari della società debitrice, con accesso dal locale di cui al punto “D”.

Dati dell'impianto: domanda n° 676631 pervenuta al GSE in data 22.12.2011 per impianto denominato FV PANTANO 395 KW di potenza nominale pari a 394.875 kW – entrato in esercizio il 15.12.2011 ; convenzione per il ritiro dell'energia elettrica di cui all'art. 13 c. 3 e 4 del D. Lgs. 387/03 e art. 1 c. 41 Legge 239/04 – numero istanza RID039663; Convenzione n° P02L238784907 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare.

L'impianto è corredato da una cabina elettrica della superficie coperta di circa mq. 20 per l'alloggiamento di contatori e delle altre apparecchiature realizzata nel piazzale prospiciente la Via di Pantano, sostanzialmente a cavallo del confine tra i piazzali di pertinenza delle unità di cui ai precedenti punti “C” e “D”.

Dati catastali : al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità in oggetto (impianto fotovoltaico) risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 510 – categoria D/1 - rendita di € 8510,00 .

La planimetria attualmente in atti presentata in data 27.02.2014 – prot. FI0031456 non è corrispondente allo stato di fatto, in quanto rappresenta una estensione dell'impianto inferiore allo stato di fatto .

### **Situazione urbanistica del compendio immobiliare:**

Al riguardo della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni si precisa che le unità facenti parte del compendio immobiliare in oggetto sono state edificate in forza della Concessione Edilizia n° 1380 del 19.12.1984 e delle conseguenti varianti rilasciate in data 14.06.1986, 05.09.1986 e 07.04.1988.

Per difformità e modifiche eseguite in fase di costruzione è stata quindi rilasciata la Concessione n° 2924 C del 11.08.1997 .

La situazione attuale è poi conseguenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di inizio attività n° 2755/D del 28.11.1997 per realizzazione di parete divisoria;
- Denuncia di inizio attività n° 3087/D del 06.08.1998 per il parziale rialzamento del livello del pavimento dell'unità di cui al punto "A";
- Denuncia di inizio attività n° 8728/D del 22.07.2008 e successiva variante finale n° 8728/F del 09.03.2009 per l'unità di cui al punto "C";
- Permesso di costruire n° 3906/C del 26.08.2009 per intervento di addizione volumetrica su edificio produttivo con realizzazione di locali archivio nell'unità di cui al punto "D" e successiva variante n° 3906/1 del 30.09.2011;
- Autorizzazione in Sanatoria per opere di manutenzione straordinaria n° 9205/A del 01.02.2012 (progetto n° 71/2010/A del 16/09/2010);

- Denuncia di inizio attività n° 37428/D del 16.05.2011 per rifacimento del manto di copertura e successiva variante finale prot. n° 14897 del 06.03.2014;
- Attività edilizia libera CILA prot. n° 42429/2011 del 06.06.2011 – pratica 00186/2011/L per la messa in sicurezza e smaltimento della copertura in cemento amianto;
- Attività edilizia libera CILA prot. n° 55253/2011 del 01.08.2011 – pratica 00260/2011/L per la installazione di impianto fotovoltaico sulla copertura;
- Autorizzazione in sanatoria n° 9222/A del 12.03.2012 (pratica 00136/2011/A) per apertura di cancello carrabile con modifiche alla recinzione;
- Permesso di costruire n° 4035/C del 07.03.2012 per la realizzazione di soppalco nell'unità di cui al punto "C" e variante finale 0091/2013/F del 08.08.2013;
- Denuncia di inizio attività prot. n° 22734 del 05.04.2012 (pratica 00284/2012/D) per apertura di portone;
- Attività edilizia libera CIL prot. n° 37553 del 13.06.2012 – pratica 00186/2012/L per apertura di cancello carrabile.

Lo stato di fatto riscontrato è sostanzialmente corrispondente ai titoli abilitativi, nonostante alcune modeste variazioni per spostamento di pareti componibili o tramezzi, ininfluenti ai fini della determinazione della rendita.

### **Osservazioni sul valore di stima**

La stima può essere eseguita ormai solo con il metodo della comparazione diretta in base alle conoscenze proprie del mercato ed alle informazioni specifiche assunte; per la determinazione del valore unitario di riferimento si è tenuto conto:

- della posizione e della vicinanza alle arterie di comunicazione,
- delle previsioni urbanistiche,
- della struttura portante e della forma,
- della vetustà,
- dell'incidenza delle zone destinate ad ufficio e del loro grado di finitura,
- delle condizioni attuali e della dotazione impiantistica,

- degli spazi esterni per deposito, parcheggio, stoccaggio.

Unità A –

Superficie logistica mq. 770  
Superficie uffici o archivi mq. 90  
Superficie scoperta mq. 650

Unità B –

Superficie logistica mq. 1900  
Superficie uffici o archivi mq. 100  
Superficie scoperta mq. 850

Unità C –

Superficie logistica mq. 960  
Superficie uffici o archivi mq. 85  
Superficie scoperta mq. 260

Unità D –

Superficie logistica mq. 1980  
Superficie uffici o archivi mq. 630  
Superficie scoperta mq. 2535  
Superficie fascia di rispetto mq. 8965  
Superficie terreno mq. 1020

Unità FV –

Superficie scoperta mq. 5500 (kW 395)

La superficie complessiva dei laboratori e dei magazzini è pari a mq. 5610

La superficie complessiva degli uffici e degli archivi è pari a mq. 905

La superficie complessiva delle porzioni scoperte è pari a mq. 14280

Il valore unitario delle superfici industriali, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte e della loro quantità, può essere quantificato mediamente come segue:

- locali ad uso laboratorio/magazzino € 800,00/mq.
- locali ad uso ufficio/archivio € 1250,00/mq.

Detti parametri unitari devono ritenersi comprensivi anche del valore dei piazzali di pertinenza e dei terreni circostanti.



Per l'impianto fotovoltaico da 395 kW senza avere dati precisi sul costo di fornitura e installazione, tempi di resa, costi di smaltimento e benefici ottenuti, ma ipotizzandone il buon funzionamento per i prossimi quindici anni si conferma il valore già ritenuto congruo, leggermente ridotto .

Locali industriali mq. 5610 a € 800.00 =	€ 4.488.000,00
Uffici di pertinenza mq. 905 a € 1250,00 =	€ 1.131.250,00
Impianto fotovoltaico	€ 970.000,00
	-----
Valore stimato	€ 6.589.250,00

**Valore arrotondato a € 6.600.000,00**

**(euro seimilioneicentomila/00)**