

6. COLLESALVETTI - GUASTICCE SP 555 DELLE COLLINE

Inquadramento geografico

L'asset in oggetto è ubicato nella frazione di Guasticce, all'interno del territorio comunale di Collesalveti, Comune della provincia di Livorno.

Nello specifico il fabbricato è posizionato ai margini dell'agglomerato urbano e in prossimità dell'area industriale ove aveva sede in passato il complesso CMF del gruppo Iri-Finsider, operante nel settore delle costruzioni in acciaio. Detta area risulta ben collegata alla principale viabilità, essendo prossimo alla S.G.S. FI-PI-LI Livorno – Firenze ed alla Autostrada Genova-Rosignano M.mo.

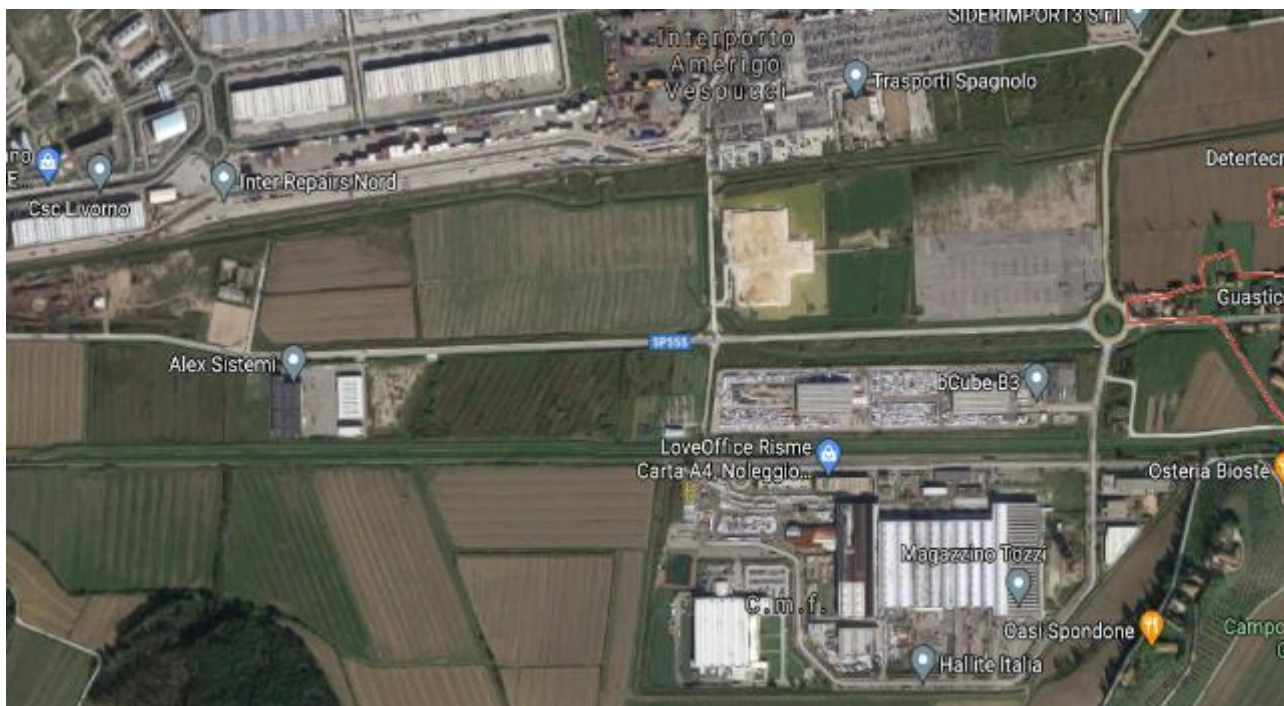
Nelle immediate vicinanze sono presenti numerose società di logistica e trasporti, tra cui la B-Cube, azienda multinazionale che si occupa di logistica integrata per la gestione della catena di distribuzione, presente a livello mondiale con più di 100 siti operativi e oltre 4000 dipendenti.

L'accesso all'area avviene direttamente dalla SP 555 delle colline.

Adiacente all'area in oggetto si trova inoltre l'Interporto Amerigo Vespucci.

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione**Descrizione**

Costituiscono oggetto di perizia diversi terreni pianeggianti incolti posti a margine della SP 555 delle colline. L'area non è provvista di recinzione.

Dal punto di vista conservativo, sulla base del sopralluogo esterno da noi condotto (nel 2021) e in virtù di quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione fornita, si può affermare che i terreni in oggetto versano in sufficiente stato manutentivo.

Report Fotografico

(riferito alla *site visit* 2021)

Viste



Inquadramento catastale

L'asset risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti (LI) nel modo seguente:

Foglio	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie mq	R.D. €	R.A. €
29	19	-	Seminativo	3	74.300	224,48	191,86
29	20	-	Seminativo	4	12.190	11,33	12,59
29	636	-	Seminativo	3	185	0,54	0,48
29	639	-	Seminativo	4	1.490	1,39	1,54
29	640	-	Seminativo	3	76.705	225,8	198,07
29	641	-	Seminativo	3	9.000	26,49	23,24
29	644	-	Seminativo	3	445	1,31	1,15
30	711	-	Seminativo	3	430	1,44	1,11
30	712	-	Seminativo	3	6.995	23,48	18,06

Intestato	1/1 Proprietà	SPA PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO
------------------	---------------	----------------------------------

Consistenze

I dati relativi alle consistenze sono stati evinti dalla documentazione fornita dalla Committente. Laddove necessario si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici con destinazioni d'uso diverse, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

n. progr. unità	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Mq	K	Superficie Commerciale Mq
1	29	19	-	Terreno Agricolo	Seminativo	74.300	1,00	74.300
2	29	20	-	Terreno Agricolo	Seminativo	12.190	1,00	12.190
3	29	636	-	Terreno Agricolo	Seminativo	185	1,00	185
4	29	639	-	Terreno Agricolo	Seminativo	1.490	1,00	1.490
5	29	640	-	Terreno Agricolo	Seminativo	76.705	1,00	76.705
6	29	641	-	Terreno Agricolo	Seminativo	9.000	1,00	9.000
7	29	644	-	Terreno Agricolo	Seminativo	445	1,00	445
8	30	711	-	Terreno Agricolo	Seminativo	430	1,00	430
9	30	712	-	Terreno Agricolo	Seminativo	6.995	1,00	6.995
TOTALE						181.740,00		181.740,00

Inquadramento Urbanistico

Dall'indagine urbanistica effettuata risulta che, ai sensi del Regolamento urbanistico del Comune di Collesalveti adottato con D.C.C. nr. 53 del 31/07/2018 e approvato con D.C.C. nr. 94 del 30/11/2018 con pubblicazione sul BURT nr. 1 del 03/01/2019, la proprietà risulta ricadente e normata come segue:

- Art. 107 – Configurazione produttiva
- Art. 162 – Zone industriali adiacenti all'interporto



Art. 107. – Aree della Configurazione di tipo produttivo.**107.01. Definizione**

Sono porzioni di territorio non urbanizzate destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente carattere produttivo, individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico assimilabili alle Zone D ex D.M. 1444/68.

Il Regolamento Urbanistico suddivide le Aree della Configurazione in relazione alla potenzialità edificatoria e a prescrizioni particolari secondo quanto definito dai punti successivi.

107.01.01. Aree della Configurazione di tipo produttivo di Previsione

Sono porzioni di territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi.

Tali aree sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico e con specifico rimando alle schede di attuazione delle trasformazioni in esse assentite.

107.02. Finalità

La previsione di tali aree e delle infrastrutture in esse programmate, è finalizzata alla definizione dei nuovi limiti urbani ed alla nuova configurazione dei rapporti tra ambito urbano e quello periurbano e produttivo.

Tutti gli interventi previsti, pur ricorrendo a linguaggi e materiali contemporanei devono garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche, eventualmente presenti all'interno del comparto e comunque di quelle in adiacenza ad esso.

107.03. Norme generali

Gli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico individuano con apposita campitura i perimetri delle aree da sottoporre a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato e ne rimandano la disciplina ad apposite Schede.

Dette Schede, fatto salvo quanto disposto agli artt. 15, 16 e 17 delle presenti NN.TT.A., hanno carattere prescrittivo e precisano nel dettaglio le modalità attuative e gli interventi edificatori ammessi nonché le opere di urbanizzazione previste, nell'ottica del principio perequativo che sta alla base dell'attuazione del presente Regolamento.

Tali Schede si compongono degli schemi grafici distributivi, della consistenza delle superfici fondiari, delle aree da assegnarsi alla viabilità, delle dotazioni minime di standard e delle aree a destinazione pubblica soggette ad essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Ai proponenti è data facoltà di presentare ipotesi di organizzazione urbana e di distribuzione differenti, purché queste risultino unitariamente concepite, non peggiorative in relazione agli obiettivi ed agli assetti previsti e che non vengano alterati gli indici e gli standard prescritti.

Ai sensi del Titolo II delle presenti NN.TT.A., tale proposta, corredata di Relazione Tecnica Illustrativa e Rapporto di Valutazione Integrata che motivino le ragioni delle modifiche suggerite, sarà sottoposta al parere della Commissione Urbanistica Comunale.

In caso di accoglimento delle proposte avanzate, tale variata organizzazione distributiva e funzionale costituirà, comunque, variante al Regolamento Urbanistico.

Qualora i Piani Attuativi prevedano soluzioni progettuali e tecnologiche nonché l'adozione di materiali tesi al contenimento dei consumi energetici che eccedano le dotazioni previste per normativa sovraordinata, tali da consentire la certificazione che gli immobili risultino avere fabbisogno energetico non superiore a 50kwh/mq per anno, il presente Regolamento consente ai proponenti di poter usufruire di un incremento di volume fino ad un massimo del 10% della volumetria ammessa dalle rispettive schede, il tutto nelle

quantità e nelle modalità consentite dal Regolamento Edilizio o da altro apposito atto regolamentare comunale.

Ad iter tecnico amministrativo ultimato ed a collaudo approvato, le aree della Configurazione di Previsione, saranno soggette alle prescrizioni di cui all'art. 104 delle presenti NN.TT.A., relativo alle aree della Saturazione Produttiva, fatta eccezione per le aree su cui insistono tracciati viari e ciclopedonali, aree per attrezzature di interesse generale, aree per impianti tecnologici, nonché quelle destinate a parcheggio e/o a verde pubblico che si restano e si intendono assoggettate alla specifica disciplina ad esse relative ed a cui si rimanda interamente.

Qualora il piano attuativo non abbia trovato completa attuazione entro il termine stabilito per la sua esecuzione, rimangono consentiti a tempo indeterminato gli interventi di costruzione di nuovi edifici e/o di modifica di quelli esistenti, a condizione che vengano realizzati in conformità ai parametri, agli allineamenti ed alle prescrizioni stabilite nel piano approvato. Restano comunque ammissibili gli interventi di cui all'art. 104.10.03.

Ai fini della corresponsione dei contributi relativi alle iniziative edilizie vengono meno, in tale caso, i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale in analogia a quanto disposto per le aree normative della trasformabilità.

In tali aree è disposto il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 42bis delle presenti norme.



Art. 162. – Comparto delle zone industriali adiacenti all'interporto – (AI).

L'area è soggetta alla approvazione di Piano Attuativo Convenzionato di iniziativa privata o pubblica che provvederà a definire in dettaglio le opere e ed i tempi di attuazione in funzione delle volumetrie, dei parametri e delle prescrizioni dettagliate nell'allegato "B" al Piano Strutturale.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture artigianali, anche l'organizzazione degli spazi esterni, delle aree da destinare a standard, con particolare attenzione alla realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro tra insediamenti e infrastrutture

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

B2 *terziario: con esclusione di farmacie ed agenzie turistiche, immobiliari e assicurative*

C7 *standard urbanistici;*

D2 *attività di somministrazione: limitatamente a bar, self – service e ristorante*

E *commercio all'ingrosso*

F2 *attività di produzione e trasformazione*

F3 *attività di fabbricazione*

F5 *attività petrolchimica: limitatamente al deposito, magazzinaggio e stoccaggio temporaneo*

Fa3 *servizi in genere*

H *di servizio.*

Sono consentite funzioni residenziali connesse alle attività produttive, nella misura di una unità abitativa per attività con superficie coperta non inferiore a 5.000 mq. e vincolo pertinenziale con la attività produttiva, esclusivamente destinato al personale di sorveglianza, integrato con la struttura architettonica del volume industriale, fino ad una SUL di mq. 110.

Non sono ammesse funzioni, ed attività che diano luogo ad emissioni di sostanze nocive.

Criteri di valutazione

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione, in funzione sia della tipologia edilizia ed urbanistica del cespite, sia della liquidità e capacità del mercato di riferimento di produrre informazioni utilizzabili quali comparativi per il cespite oggetto di stima (comparable). Per i vari assets inclusi nel portafoglio immobiliare in oggetto sono stati adottati i seguenti metodi valutativi:

Market Comparison Approach (M.C.A.)

In particolare, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato ottenuto attraverso l'applicazione del metodo comparativo Market Comparison Approach (M.C.A.) basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato o su piazze concorrenziali, attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze rispetto al bene in esame. Al fine di accertare il valore, Yard Reaas S.p.a. ha effettuato un sopralluogo nel segmento territoriale per rilevare la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, destinazione d'uso, ecc...). L'asset è stato stimato sulla base del suo attuale stato e delle sue odierne caratteristiche intrinseche.

Il mercato immobiliare di riferimento

Fonti Istituzionali (O.M.I.)

L'analisi effettuata sulla base dei VAM (Valori Agricoli Medi) della Provincia di Livorno indicati dall'Agenzia delle Entrate ed acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali, individua per la microzona in oggetto i seguenti valori (ultimo anno disponibile 2016):

Comune/Zona	tipologia	€/Ha (2016)	€/mq (2016)
Collesalveti reviona agraria n.1	seminativo	11.094,00	1,11

Comparables

Le indagini di mercato svolte nelle vicinanze dell'asset oggetto di analisi hanno portato ad individuare diversi immobili assimilabili all'unità in oggetto.

I prezzi medi rilevati hanno evidenziato un range medio dei valori di compravendita compresi si tra 1,00 €/mq e i 8,00 €/mq variabili in funzione della metratura, dello stato manutentivo e dell'ubicazione.

TIPOLOGIA	RIF.N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/mq
VENDITA	1	Collesalveti	-	prato/bosco	-	1.690,00	14.000,00	8,28
	2	Collesalveti	-	terr agr	-	12.000,00	29.000,00	2,42
	3	Collesalveti	-	terr agr	-	56.000,00	75.000,00	1,34

Valutazione dell'asset

La determinazione del valore di mercato dell'asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo Market Comparison Approach (M.C.A.).

Le indagini di mercato svolte nelle vicinanze dell'asset oggetto di analisi hanno portato ad individuare alcuni immobili maggiormente e direttamente comparabili con quello oggetto di stima.

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame, si è pervenuti all'individuazione di un parametro unitario di 1,10 €/mq. Si ritiene che tale valore sia la giusta espressione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

Alla luce delle analisi condotte il valore di mercato del complesso immobiliare è risultato complessivamente pari ad **€ 200.000,00 (Euro duecentomila/00)** come meglio rappresentato nella tabella a seguire.

Oltre al valore di mercato si è proceduto a considerare una percentuale di sconto di pronto realizzo ipotizzando una vendita rapida e una percentuale di sconto giudiziale ipotizzando una vendita tramite asta giudiziale.

n. progr. unità	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Mq	K	Superficie Commerciale Mq	Valore di Mercato €/mq	Valore di Mercato €
1	29	19	-	Terreno Agricolo	Seminativo	74.300	1,00	74.300	1,10	81.730,00
2	29	20	-	Terreno Agricolo	Seminativo	12.190	1,00	12.190	1,10	13.409,00
3	29	636	-	Terreno Agricolo	Seminativo	185	1,00	185	1,10	203,50
4	29	639	-	Terreno Agricolo	Seminativo	1.490	1,00	1.490	1,10	1.639,00
5	29	640	-	Terreno Agricolo	Seminativo	76.705	1,00	76.705	1,10	84.375,50
6	29	641	-	Terreno Agricolo	Seminativo	9.000	1,00	9.000	1,10	9.900,00
7	29	644	-	Terreno Agricolo	Seminativo	445	1,00	445	1,10	489,50
8	30	711	-	Terreno Agricolo	Seminativo	430	1,00	430	1,10	473,00
9	30	712	-	Terreno Agricolo	Seminativo	6.995	1,00	6.995	1,10	7.694,50
TOTALE						181.740,00		181.740,00		200.000,00