

7. COLLESALVETTI - GUASTICCE VIA FRANCIA 70

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 nell'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.

Su tale area 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, attuale occupante dell'immobile, con un'area di 350.000 mq dei capannoni ex-CMF e 270 addetti.

L'accesso al capannone avviene da Via Francia al civico 70.

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

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



Descrizione

Costituiscono oggetto di perizia un capannone di forma rettangolare ad un solo piano fuori terra con struttura portante in acciaio, tamponamenti e copertura in lamiera grecata. L'immobile è corredato da un piazzale asfaltato di dimensioni 83,0 m x 19,9 m sul fronte tergale e da un'area pavimentata, di dimensioni 80,0 m x 116,0 m, sul fronte principale. Sulla testata del capannone è presente una fossa di carico, con soprastante pensilina in acciaio

L'area è provvista di recinzione costituita da muretto in cemento armato e soprastante cancellata metallica, provvista di accesso carrabile dotato di cancello automatico.

Il capannone internamente risulta suddiviso in tre navate di lunghezza 152 m con una larghezza complessiva di 80 m.

Le tre navate sono suddivise in due vie di corsa e sono dotate complessivamente di n. 19 carriponte.

All'estremità del capannone è presente un'area destinata allo stoccaggio e il blocco ad uso uffici e servizi. Dal sopralluogo è emerso che il locale ad uso uffici è stato destinato a mensa per il personale.

Il pavimento è di tipo industriale in cemento.

L'immobile è dotato di impianti idrosanitario, elettrico, di riscaldamento e raffreddamento dell'aria (solo negli uffici), telefonico, rete dati. La dotazione impiantistica è in linea con lo standard per le unità similari.

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 il complesso immobiliare versa in uno stato manutentivo buono.

Report Fotografico
(riferito alla *site visit* 2021)

Viste esterne



Inquadramento catastale

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

| Foglio # | Mappale # | Subalterno # | Categoria # | Classe # | Consistenza # | Superficie mq | Rendita € |
|----------|-----------|--------------|-------------|----------|---------------|---------------|-----------|
| 30 | 347 | 602 | D/7 | - | - | - | 86.300,00 |

| | | |
|------------------|---------------|----------------------------------|
| 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 | Piano | Foglio | Mappale | Sub | Tipologia | Destinazione d'Uso | Superficie Lorda Coperta Mq | K | Superficie Scoperta Mq | K | Superficie Commerciale Mq |
|-----------------|-------|--------|---------|-----|-----------------------|--------------------|-----------------------------|------|------------------------|------|---------------------------|
| 1 | T | 30 | 347 | 602 | Capannone industriale | Produttivo | 12.160,00 | 1,00 | 10.932,00 | 0,05 | 12.706,60 |
| TOTALE | | | | | | | 12.160,00 | | 10.932,00 | | 12.706,60 |

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. 172 – Funzioni industriali - artigianali



Art. 172. – Funzioni Industriali – Artigianali – (IA).

Sono funzioni assegnate a parti del territorio destinate ad insediamenti con prevalente funzione produttiva di tipo artigianale ed industriale.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- B2 *terziario*
- C6 *attrezzature per il tempo libero: con esclusione delle discoteche e cinema*
- C7 *standard urbanistici,*
- D2 *attività di somministrazione: con esclusione di osterie e gelaterie*
- D3 *commercio al dettaglio non alimentare: limitatamente a stampa, libri e riviste*
- D4 *commercio con magazzino o deposito oltre 150 mq. di sup.*
- D6 *distributori di carburante e servizi alle auto*
- E *commercio all'ingrosso*
- F *industriale: con esclusione di F1*

- Fa *artigianale*
- H *di servizio* le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.

Per le attività con funzioni di tipo D4), E) ed F), solo per superfici coperte superiori a 2.500 mq. destinate ad attività, sono consentite funzioni residenziali, esclusivamente destinate al personale di sorveglianza, con vincolo pertinenziale con la funzione prevalente, integrate con la struttura architettonica del complesso industriale, fino ad una SUL di mq. 110.

In deroga a quanto disposto al comma precedente in materia di superfici coperte destinate alle attività produttive, per le sole attività D4), E) ed F), che per motivate e documentabili esigenze gestionali e produttive e/o per disposizioni normative, regolamentari o prescrizioni d'esercizio impartite dalle autorità competenti in materia di sicurezza, salute e tutela ambientale, necessitano di un presidio continuativo al ciclo produttivo, è consentita la realizzazione di un alloggio destinato al personale di sorveglianza. Tale alloggio dovrà comunque essere legato con vincolo pertinenziale all'attività produttiva prevalente, ed essere integrato con la struttura architettonica del complesso industriale, senza che ciò comporti la realizzazione di nuova SUL.

Non sono in alcun modo 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 sulle pubblicazioni dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individua per la microzona in oggetto i seguenti valori:

| Comune/Zona | tipologia | stato | valore mercato €/mq | | valore locazione €/mq/a | |
|---|--------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|-------|
| | | | min | max | min | max |
| Collesalveti zona D1/periferica INTERPORTO GUASTICCE | Capannoni industriali | Ottimo | 700,00 | 880,00 | 31,20 | 39,60 |

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 vendita compresi tra i 500,00 €/mq e i 900,00 €/mq variabili in funzione della metratura, del livello di finiture, dello stato manutentivo e dell'ubicazione.

| TIPOLOGIA | RIF.N. | COMUNE | INDIRIZZO | DESTINAZIONE D'USO | STATO MANUTENTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE | PREZZO DI VENDITA | PARAMETRO UNITARIO |
|-----------|--------|---------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| # | # | # | # | # | # | mq | € | €/mq |
| VENDITA | 1 | Collesalvetti | Strada Provinciale delle Sorgenti | produttiva | buono | 640,00 | 450.000,00 | 703,13 |
| | 2 | Collesalvetti | interporto | produttiva | buono | 1.400,00 | 1.350.000,00 | 964,29 |
| | 3 | Collesalvetti | via delle Colline | produttiva | buono | 3.600,00 | 2.700.000,00 | 750,00 |

| TIPOLOGIA | RIF.N. | COMUNE | INDIRIZZO | DESTINAZIONE D'USO | STATO MANUTENTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE | CANONE | CANONE UNITARIO |
|-----------|--------|---------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------------|------------|-----------------|
| # | # | # | # | # | # | mq | €/anno | €/mq/anno |
| LOCAZIONE | 1 | Collesalvetti | via Francia | produttiva | buono | 3.473,00 | 249.600,00 | 71,87 |
| | 2 | Collesalvetti | Stagno | produttiva | buono | 2.000,00 | 132.000,00 | 66,00 |
| | 3 | Collesalvetti | Via Firenze Stagno | produttiva | discreto | 1.500,00 | 72.000,00 | 48,00 |

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 550,00 €/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 **€ 6.990.000,00 (Euro seimilioninovecentonovantamila/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 | Piano | Foglio | Mappale | Sub | Tipologia | Destinazione d'Uso | Superficie Lorda Coperta Mq | K | Superficie Scoperta Mq | K | Superficie Commerciale Mq | Valore di Mercato €/mq | Valore di Mercato € |
|-----------------|-------|--------|---------|-----|-----------------------|--------------------|-----------------------------|------|------------------------|------|---------------------------|------------------------|---------------------|
| 1 | T | 30 | 347 | 602 | Capannone industriale | Produttivo | 12.160,00 | 1,00 | 10.932,00 | 0,05 | 12.706,60 | 550 | 6.988.630,00 |
| TOTALE | | | | | | | 12.160,00 | | 10.932,00 | | 12.706,60 | | 6.990.000,00 |