





Arch. CATERINA MARIA TABITA

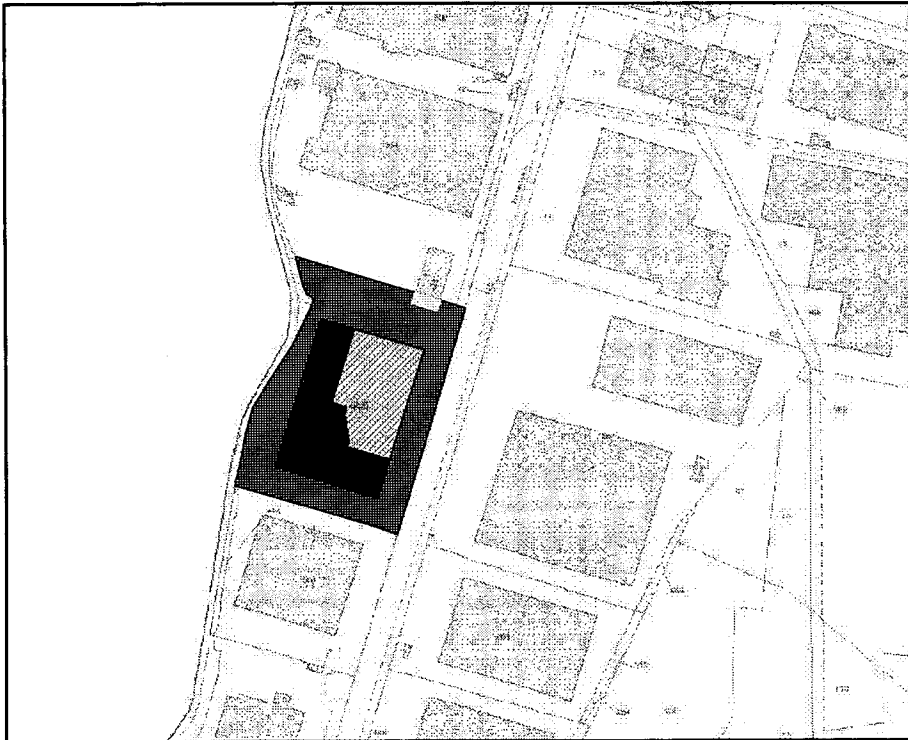
ALLEGATO -1

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO

(identificazione grafica dei subalterni facenti parte dell'unico lotto)

PROC. N. 2-2021 RG.

-  p.428-locale tecnico
LOTTO UNICO
-  p.446-sub.501 edificio
industriale
LOTTO UNICO
-  p-446-sub.500 -edificio
industriale
LOTTO UNICO
-  p-123-sub.9 - bene
comune non censibile
resede
LOTTO UNICO



PROCEDIMENTO N.: 2 / 2021 R.G.

ESPERTO STIMATORE: arch. Caterina Maria Tabita

LOTTO unico

Piena proprietà della società di un immobile ad uso industriale frazionato in due unità con un locale tecnico esterno ed un resede ad uso esclusivo, posto nel Comune di Vinci via Provinciale di Mercatale, 120. All'edificio si accede da un cancello segnalato dalla scritta "GATE 4". Si articola interamente al piano terreno e conta su un'area di servizio esterna ed un locale tecnico, distante dal fabbricato principale, l'intera area è recintata. La sua costruzione risale alla fine degli anni 90.

L'edificio principale "capannone industriale" è composto da due subalterni non separati fisicamente ed individuati N.C.E.U. di Firenze Comune di Vinci al foglio (D/7, rendita pari ad euro 9.890,00) – sub

(D/7, rendita pari ad euro 8.072,00) – La particella (locale tecnico) è censita al catasto terreni in qualità classe ente urbano mq. 60 ed al catasto urbano come bene comune. – La particella subalterno (piazzale) è censita come bene comune non censibile.

Composto: al piano terreno una zona lavorazioni con accesso dall'esterno (prospetto principale lato est) con porta antipanico ed un portone industriale in ferro per grandi aperture tipo a libro con degli oblò, l'area si presenta di grande dimensione con finestrate alte sul lato sud ed una porta antipanico che porta all'esterno, sul prospetto principale a ridosso della porta con maniglione antipanico due finestre ad altezza uomo ed altre due corrispondenti più alte, oltre dei lucernari a cupola sulla copertura. In fondo alla stanza si trovano due porte una con maniglione antipanico che dà accesso diretto ad un magazzino di deposito ed una accanto molto grande con apertura scorrevole con ingresso ad un disimpegno per accedere allo stesso magazzino-deposito, l'ambiente è



architetto Caterina Maria Tabita

illuminato da una sola finestra alta.

Dal primo ambiente di lavorazione si passa attraverso un'apertura, sempre di grandi dimensioni, ad un secondo ambiente anch'esso denominato di lavorazione. L'area si presenta di maggiori dimensioni con dei pilastri strutturali in cemento armato è illuminata con finestre ad altezza uomo che si ripetono anche sulle stesse pareti nella zona alta, per tutte e due i lati esterni (prospetto principale lato est e laterale lato nord) dal quale affaccia, la copertura presenta, come nel primo ambiente, una ripetizione di lucernari a cupola, vi si può accedere anche dall'esterno, attraverso due porte con maniglione antipanico ed una grande apertura con infisso a libro con oblò, dal prospetto principale. Anche la parete laterale esposta a nord presenta un'apertura con porta a maniglione antipanico ed un'altra di grandi dimensioni uguale alle altre. Sulla stessa parete esposta a nord adiacente alla grande apertura, si trovano collocati una serie di servizi costruiti in carton-gesso (uffici/ bagni etc).

L'ambiente corrisponde per la maggior parte a quanto presentato nella pratica edilizia di frazionamento, a parte la presenza delle porte per accesso al terzo ambiente lavorazione che sono collocate in posizione diversa da rappresentazioni grafiche catastali. Inoltre, il suddetto frazionamento, viene evidenziato con una segnalazione interna alla copertura, (è di fatto, evidente una struttura che demarca la separazione del frazionamento ma non è stato possibile capire se di fatto questa parete sia esistita o se è stata rimossa).

Dall' ambiente di lavorazione sopra descritto, si passa attraverso un'ulteriore grande apertura con portellone scorrevole e attigua sempre una porta con maniglione antipanico, in un altro ambiente sempre di grandi dimensioni che copre per tutta la lunghezza la parte posteriore del fabbricato; anche questo ambiente presenta sul lato nord una zona servizi delimitati da strutture in cartongesso e sulla stessa parete si presentano delle aperture verso l'esterno



(come negli altri ambienti una porta con maniglione antipanico ed una grande apertura con portellone a libro ed oblò). La parete ovest è finestrata come la parete est e conta la stessa illuminazione in copertura; la stessa conta su una porta d'accesso verso l'area esterna tergale con maniglione antipanico. La parete esposta a sud presenta solo finestrate alte e si evidenzia l'assenza di una struttura che viene riportata sia sulle pratiche urbanistiche che sulla planimetria catastale (cioè muretti bassi a delimitare una zona simile ad una vasca con delle scale a ponte probabilmente struttura a servizio del tipo di lavorazione che inizialmente veniva eseguito).

AL PIANO TERRENO - sull'area esterna lato nord a confine con la strada principale, si trova un locale tecnico con tre grandi portelloni scorrevoli in ferro a tipologia persiana compresi di porte a passo d'uomo ed a seguire una porta di diversa dimensione, la struttura è in cemento armato di cui solo una porzione è della proprietà corrispondente alla prima grande apertura. Poiché non è stato possibile ispezionare l'ambiente a causa di macchinari in funzione impropriamente usati dal fabbricato confinante, si riporta solo la descrizione esterna (per quella interna la viene riportata la distribuzione della visura grafica presa agli atti urbanistici presenti al Comune di Vinci).

La porzione del locale che dovrebbe contenere il sistema di riscaldamento del fabbricato oggetto della perizia, fa parte di un unico edificio tecnico composto da un locale centrale termica con cabina di trasformazione come risulta graficizzato agli atti urbanistici. La porzione di proprietà si trova nel primo ambiente questo contiene vari impianti collegati tra loro, originariamente, infatti erano collegati più fabbricati per la stessa funzione

L'area esterna che circonda il fabbricato principale è completamente recintata e presenta dei cancelli di comunicazione con le aree attigue sul lato ovest ed a nord di trova un canale di scolo collegato con quello esterno e con il torrente Stresa, in canale che si trova a pochi metri dal prospetto dell'edificio



architetto Caterina Maria Tabita

è in parte interrato ed in alcuni punti scoperto. La delimitazione della recinzione sul lato nord non corrisponde a quanto presente nella planimetria catastale poiché in parte è impropriamente inglobata dal confinante, (come è stato evidenziato una parte dell'intero edificio della centrale termica e cioè la porzione di proprietà è impropriamente usata dal confinante). Sul lato Ovest attiguo al prospetto tergale si trovano n.5 cisterne di raccolta acqua per il sistema antincendio oltre un piccolo edificio per l'elettropompa. Sul lato sud esiste una delimitazione con recinzione e cancello nella parte terminale a confine con l'argine (cancello che mette in comunicazione i fabbricati confinanti). Parte del terreno all'interno della recinzione come riscontrato agli atti è soggetto ad un contratto effettuato con il Comune per il passaggio a servizio del Comune per controlli argine. Infatti si trova un cancellino con che parzialmente delimita l'area.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri anche se da qualche anno non in uso.

In prevalenza la copertura dell'immobile non presenta zone di infiltrazione.

Sia gli infissi interni che quelli esterni, per la maggior parte in PVC e porte con maniglioni antipanico, e i portelloni scorrevoli in ferro, risultano in mediocre stato di conservazione;

Le pareti divisorie degli ambienti sono a tenuta fuoco REI 120 e Rei 60;

L'immobile è dotato di impianto riscaldamento da rivedere completamente.

L'immobile è dotato di servizi igienici non in buone condizioni ;

L'impianto elettrico, dove presente, risulta essere quello a servizio di un vecchio sistema e pertanto da rifare e pertanto da non considerarsi conforme all'attuale normativa;

L'impianto idrico risulta disattivato e comunque da rivedere;

Il locale tecnico risulta impropriamente a servizio di altri capannoni;

L'area esterna presenta una recinzione in parte non correttamente



architetto Caterina Maria Tabita

posizionata;

Il sistema di antincendio esterno esistente sarà da rivedere con le normative e le funzionalità nuove per della sua futura destinazione;

L'area esterna di rispetto all'immobile prospiciente nella zona sud non pavimentata attualmente manca di verifica ambientale dell'area poiché il precedente conduttore aveva realizzato un cogeneratore poi dismesso.

Su una parte del prospetto tergale mancano i contatori di allaccio gas;

L'area tergale è asfaltata a strada attualmente è a servizio improprio dei confinanti;

L'area è recitata con rete in ferro a maglia larga e con cancelli alle estremità finali verso il torrente, la recinzione del lato nord non è corretta;

L'area prospiciente il prospetto laterale a nord è in parte asfaltata ed in parte ad aiuole ed un torrente in parte interrato e presenta una piattaforma in cemento armato rialzata per i silos la zona è in parte recitata non correttamente;

Il bene attualmente si presenta libero da vincoli contrattuali e non occupato eccetto che la porzione di locale tecnico.

Il tutto per una superficie commerciale di mq. 3.948,74

Prezzo di mercato euro 1.579.000,00

Prezzo base d'asta euro 1420.000,00

