



ENEL Ingegneria e Ricerca S.P.A.

PERIZIA DI STIMA
Immobili
AREA SPERIMENTALE DI SESTA
Comune di Radicondoli (SI)

Il Tecnico
Geom. **Gianluca GERLINI**



A circular professional stamp for Gianluca Gerlini, a Geometric Surveyor (Geometra) in Florence. The stamp contains the text: "GIANLUCA GERLINI", "COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE", and the number "3387/12". A handwritten signature is written over the stamp.

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Gianluca GERLINI iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3337/12 con studio in Bagno a Ripoli (FI) via di San Martino n. 33 Tel 055/64.06.15 è stato incaricato dalla COSVIG S.R.L. di redigere una perizia di stima al fine di determinare il valore di mercato degli immobili ricompresi all'interno dell' area sperimentale di Sesta posto a nel Comune di Radicondoli (SI) localita' Sesta Strada Provinciale 35 snc , - Km 2,7.

OGGETTO DELLA STIMA

La presente stima riassume i risultati della determinazione del valore di mercato dei beni immobili ricompresi all'interno dell' Area Sperimentale di Sesta attualmente gestita da ENEL Ingegneria e Ricerca S.P.A.

Per l'esatta descrizione degli immobili oggetto della presente perizia di stima, si rimanda al successivo capitolo "Valutazione immobili" dove per il sito è stato redatto:

- Descrizione del complesso immobiliare;
- Planimetria esplicativa in scala 1:700 dei beni in oggetto con Elenco degli edifici;
- Rappresentazione catastale;
- Situazione Urbanistica;
- Valutazione degli immobili.

Comunque per individuare subito il bene in oggetto si elenca di seguito la suddetta Area Sperimentale con la rappresentazione al Catasto Terreni e relative superfici catastali.

COMUNE di RADICONDOLI

Foglio	Particella	Superficie
56	97	mq 22570,00

Nella stima oltre agli edifici elencati saranno comprese le pertinenze esterne e gli impianti necessari agli edifici stessi anche ubicati in locali tecnici distaccati. Non sono invece compresi gli impianti specifici necessari alla produzione che verranno trattati in altre voci della stima di azienda.

TITOLO DI PROVENIENZA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono pervenuti ad ENEL Produzione S.p.a. con sede in Roma Viale Regina Margherita n. 125 con Atto di Costituzione di Diritto di superficie di cui alla scrittura privata autenticata dal Dott. Andrea Salimbeni in data 16 Settembre 1993 repertorio n. 34450 raccolta n. 1566 registrato a Firenze il 23 settembre 1993 al n. 1859 e trascritta a Siena il 6 Novembre 1993 al n. 4504. E successivo atto di Modifica di Atto costitutivo di Diritto di Superficie Redatto dal Dottor Mario Zanchi del 2008 del 10 Ottobre 2008 Repertorio n. 27030 Raccolta n. 11682. Si precisa che dagli atti emerge che il diritto di superficie su tale area ha scadenza al 16 Settembre 2018 con accordo di prorogare sino al settembre del 2028.

CRITERI GENERALI

La presente stima è stata richiesta per operazione di conferimento e pertanto è finalizzata alla determinazione del Valore Attuale di Mercato, intendendosi per tale *"il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe le parti a piena conoscenza del possibile utilizzo della proprietà, delle caratteristiche della stessa nello stato di fatto e delle condizioni esistenti sul libero mercato"*.

Nel caso specifico trattasi di immobili articolati e di grande entità ed estensione, difficilmente comparabili sul mercato immobiliare.

La valutazione è stata eseguita per lo stabilimento in oggetto e per ogni porzione del complesso immobiliare stesso, prendendo in esame i seguenti parametri:

- Destinazione di ogni edificio;
- Caratteristiche ubicazionali e di accessibilità;
- Superfici con verifica della adeguatezza delle altezze in riferimento alle rispettive destinazioni;
- Tipologia costruttiva e strutturale dei fabbricati;
- Dotazione di impianti generici;
- Vetustà e stato di conservazione dei fabbricati;
- Destinazione urbanistica della zona ed eventuale potenzialità edificatoria residua;
- Pertinenze scoperte comprendenti recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, camminamenti, opere a verde, ecc.

□□□□□□□□

I valori per la destinazione industriale ricavabili tramite indagine di mercato e ricerca nelle banche dati degli osservatori immobiliari sono riferiti ad immobili standard, circa mq 1000 di superficie con pertinenze scoperte massimo di 4/5000 mq.

Pertanto nella valutazione è stato applicato un abbattimento del valore corrente per tener conto della notevole estensione dell'area in oggetto di stima, rispetto al valore medio unitario riscontrato sul mercato in riferimento ad immobili standard.

I valori unitari per ciascuna porzione immobiliare (nello stato medio) sono stati determinati mediando i valori indicati in perizie di stima di immobili simili ed i valori indicati dell'Ufficio Valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Radicondoli. Inoltre è stato valutato e comparato al " Costo di Costruzione" a Nuovo con il relativo coefficiente di vetusta e/o Obsolescenza.

Sono stati anche confrontati i valori ottenuti con quelli indicativi riportati sulle varie denunce di variazione catastale ai fini della determinazione della Rendita catastale, ma quest'ultimi risultano meno attendibili in quanto "prudenziali" e soprattutto suscettibili di revisione da parte dell'Agenzia del Territorio di competenza.

Vista la complessità e l'articolazione del suddetto complesso immobiliare si è provveduto alla stima dell' Area Sperimentale procedendo all'individuazione, analisi e valutazione di ogni porzione immobiliare ; Quindi moltiplicando i valori medi ricavati alla superficie di ogni porzione immobiliare di riferimento, applicando i necessari coefficienti correttivi relativi a tipologia costruttiva e strutturale, dotazione di impianti e vetustà / stato di conservazione, è stato ricavato il valore di ogni singola porzione. A tale valore è stata applicata una detrazione in caso di errata rappresentazione grafica negli atti tecnici che rende necessaria la loro regolarizzazione edilizia e catastale.

Successivamente è stato determinato il valore del complesso immobiliare con la sommatoria dei valori delle singole porzioni immobiliari come sopra determinati.

Al valore dello stabilimento così ricavato viene applicata una eventuale ed ulteriore detrazione per la necessità di eseguire azioni tecnico legali per l'eventuale regolarizzazione dei confini e pratiche catastali.

OOOOOOOO

Si precisa che tutti gli atti abilitativi degli interventi edilizi, nonché le superfici dei vari edifici e delle pertinenze scoperte sono state fornite al sottoscritto dal tecnico di riferimento del sito incaricato da ENEL . Pertanto, non avendo eseguito direttamente i rilievi degli immobili, il sottoscritto declina ogni responsabilità in merito ad eventuali errori nella indicazione delle superfici degli immobili, come pure in merito all'indicazione degli atti abilitativi degli interventi edilizi , e titoli di proprietà'. Si precisa che riguardo alla valutazione degli immobili , non verra' detratto nessun valore in considerazione del Diritto di superficie .

VALUTAZIONE IMMOBILI

Procedimento

Di seguito viene preso in esame lo stabilimento, viene riportata una descrizione sommaria, la sua rappresentazione catastale, la situazione urbanistica, i criteri valutativi per situazioni specifiche e viene allegata la planimetria in scala 1:700.

Poi vengono allegate tutte le schede descrittive di ogni singolo edificio e/o manufatto che costituisce lo stabilimento dove sono riportati:

- l'inquadramento planimetrico ed una fotografia per garantire l'immediato riconoscimento visivo;
 - le caratteristiche costruttive e le dotazioni;
 - le superfici risultanti dagli atti forniti dalla committenza;
 - l'epoca di costruzione con la storia urbanistica risultante dagli atti forniti dalla committenza;
 - le informazioni relative alla certificazione energetica;
 - eventuali note circa la conformità urbanistica e catastale e relativamente a particolari situazioni determinanti ai fini valutativi;
 - la valutazione del fabbricato tenendo conto della destinazione, delle caratteristiche costruttive e strutturali (Coeff. Struttura), delle dotazioni impiantistiche (Coeff. Impianti), della vetustà e dello stato di manutenzione (Coeff. Vetustà) e di eventuali detrazioni per la necessità di regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali.
- La sommatoria del valore dei singoli edifici, aggiunta ai valori delle aree scoperte pertinenti ed applicate eventuali detrazioni, determina il valore di mercato dell'Area Sperimentale di Sesta.

DESCRIZIONE DEL LABORATORIO SPERIMENTALE DI SESTA

L'Area Sperimentale di Sesta è ubicata nel Comune di Radicondoli Località Sesta Strada Provinciale 35 snc all'altezza del Km 2,7 a circa 4 /5 km dalla Frazione di Castelnuovo di Val di Cecina.

Il Laboratorio di Sesta realizzato da ENEL funziona dal 1994 ed effettua prove su tecnologie per la combustione con propellenti sia tradizionali che alternativi è una delle quattro strutture europee per la prova dei combustibili a turbogas dove vengono collaudate turbine a gas. L'area di Sesta è tra le principali infrastrutture per eseguire "Test" in piena scala dei combustori per turbogas , con un range estremamente ampio

di combustibili. Il Laboratorio dal 1994 al 2000 è stato utilizzato per testare e mettere a punto i combustori per il parco macchine di Enel e successivamente è stata messa a disposizione dei maggiori costruttori internazionali di turbogas per verificare le prestazioni dei nuovi prototipi prima della loro immissione nel mercato.

L'area dove sorge il Laboratorio Sperimentale è costituito da un complesso edilizio articolato e di forma irregolare della superficie catastale di mq 22570,00.

All'interno di tale area industriale sono ricompresi numerosi fabbricati costituiti da uffici, edifici di laboratorio, logistici, magazzini, locali tecnici, tettoie, ecc.

Si evidenzia un problema di confine sul lato Est dell' area che necessita di una azione di riconfinamento con le proprietà limitrofe in quanto la tettoia per ricovero autovetture posta antistante la portineria risulta, dalle mappe catastali, ricadente al di fuori dell' area del sito in oggetto. Una seconda problematica è data dalla posizione delle vasche di raccolta delle acque di prima pioggia, a servizio dell' intera area del sito in oggetto, le stesse sono poste in un area esterna al sito, e più precisamente ad est e a valle del posizionamento del laboratorio; da visura catastale le vasche di raccolta ricadono in terreno intestato ad ENEL Green Power. In terzo luogo dalle visure catastali, risultano alcuni immobili intestati ad Enel Ingegneria e Ricerca S.P.A. (proprietà superficaria) e Grifoni Piergiorgio (proprietà dell' area); ed altri ad uso ufficio sono intestati catastalmente solo ad ENEL Ingegneria e Ricerca S.P.A.; inoltre alcuni manufatti non risultano accatastrati e più precisamente i manufatti identificati nell' allegata planimetria con i numeri 4-5-7- (all'interno dell' area) n. 24 (vasche al di fuori del sito in oggetto). Per una migliore rappresentazione del Laboratorio Sperimentale di Sesta si fa riferimento alla planimetria in scala 1:700 di seguito allegata sulla quale sono anche riportati ed elencati tutti gli edifici ed i manufatti edilizi che vi sono ricompresi.

Confini: Prop. Grifoni Piergiorgio; Enel Produzione SPA da più lati.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Radicondoli il complesso edilizio che costituisce il Laboratorio Sperimentale in oggetto è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. Foglio di mappa 56, Particella 97 sub 2, strada provinciale 35 snc, piani T, Z.C. -, Categoria A/10 classe U, consistenza 2,5 vani Rendita di € 503,55.
2. Foglio di mappa 56, Particella 97 sub 3, strada provinciale 35 snc, piani T, Z.C. -, Categoria A/10 classe U, consistenza 12,5 vani Rendita di € 2517,73.
3. Foglio di mappa 56, Particella 97 sub 4, strada provinciale 35 snc, piani T, Z.C. -, Categoria A/10 classe U, consistenza 12,5 vani Rendita di € 2517,73.
4. Foglio di mappa 56, Particella 97 sub 5, strada provinciale 35 snc, piani T, Z.C. -, Categoria D/1, Rendita di € 68.114,00

Le unità immobiliari identificate dai subalterni n. 2-3-4 risultano intestate ad ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.P.A come proprietaria ; L' Unità immobiliare identificata dal subalterno n. 5 risulta intestata ad ENEL INGEGNERIA E RICERCA S.P.A. come proprietaria Superficiaria , e Proprietaria per l'area il Sig Grifoni Piergiorgio ; le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di SIENA non rappresentano correttamente lo stato attuale dei luoghi , in quanto risulta errato l'elaborato planimetrico e non risultano accatastrati alcuni immobili e piu' precisamente i manufatti identificati nell' allegata planimetria con i numeri 4-5-7- (all'interno dell' area) n .24 (vasche al di fuori del sito in oggetto) come già detto in precedenza.

Al Catasto Terreni del Comune di Radicondoli (SI) i beni oggetto del programma conferimento e quindi dalla presente stima sono rappresentati nel foglio di mappa 56 dalla particella 97 - Ente Urbano - di ha 02.25.70.

Situazione Urbanistica

Il nucleo originario dell'area si presume che sia stato realizzato agli inizi degli anni ottanta; successivamente è stato ampliato e trasformato a più riprese, la trasformazione più consistente è stata eseguita con la Concessione Edilizia n. 46/94 del 13 Gennaio 1995; e Denuncia di inizio Attività presentata il 3.11.2010. Nelle allegate schede sono riportate edificio per edificio tutte le pratiche edilizie che lo hanno interessato. In data 4 Dicembre 2013 con Protocollo n. 4541 è stato rilasciato dal Comune di Radicondoli il Certificato di destinazione Urbanistica che attesta che l'area identificata al Foglio di mappa n. 56 Particella n. 97 risulta in zona "G" Area destinata ad insediamenti produttivi geotermici con normativa specifica rispettivamente all'art. 32 dell' N.T.A. del Piano di Fabbricazione. A seguito dell'adozione del nuovo Regolamento urbanistico avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 15 Luglio 2013, per i terreni dell'area risulta Zona DG 1 "Zone per la Produzione di energia di completamento" con normativa specifica all'articolo 36.4 delle N.T.A.

Valutazione

Si allegano di seguito la più volte richiamata planimetria in scala 1:700, le schede di tutti gli edifici ricompresi nello stabilimento ed il riepilogo dei valori al quale sono aggiunti il valore delle aree esterne e della capacità edificatoria residua e certificato di Destinazione Urbanistica, oltre alle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico ed estratto della mappa catastale.

Non essendovi problematiche particolari negli edifici si applica solo una detrazione forfettaria di € 55.000,00 (cinquantacinquemila euro) per la definizione dei confini sul lato est, e la rettifica di tutte le pratiche catastali comprensiva di Nuovi Tipi Mappali e nuove planimetrie catastali e relative volture per adeguamento dell'intestazione catastale.

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Per quanto sopra descritto, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di perizia, si determina il Valore di Mercato del bene immobili relativo all' area dove è posto il Laboratorio di Sesta :

LABORATORIO SESTA

VALORE DI MERCATO

Area di SESTA

€ 2.392.086,84

TOTALE

€ **2.392.086,84**

(dicasi euro duemilioni-trecentonovantadue-milazeroottantasei/84)

Bagno a Ripoli, 11 Dicembre 2013

IL TECNICO



Geom. Gianluca GERLINI

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gianluca Gerlini", written over the printed name.

Riepilogo

	<i>Valore stimato</i>	<i>Detrazioni</i>	<i>Valore finale</i>
TOTALE EDIFICI	2.350.574,44	0,00	2.350.574,44
TOTALE ALTRE AREE	96.512,40	0,00	0,00
DETRAZIONI PER PRATICHE TECNICO-CATASTALI		55.000,00	-55.000,00
TOTALI	2.447.086,84	55.000,00	2.392.086,84

Valore finale LABORATORIO**€ 2.392.086,84****Il tecnico****Geom. Gianluca Gerlini**