

SviluppoToscana

S.p.A.

Allegato 1) alla Disposizione n. 25 del 13 aprile 2017 dell'Amministratore Unico

AVVISO DI OFFERTA AL PUBBLICO.

L'AMMINISTRATORE UNICO DI SVILUPPO TOSCANA S.p.A.

Via Cavour n. 39 – 50129 FIRENZE

Premesso:

- Che, con propria disposizione nr. Prot. 41 del 6 dicembre 2016 dava avvio alla procedura di asta pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà di "Sviluppo Toscana S.p.A." da effettuarsi mediante offerta segreta, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827 del 23/05/1924
- Che, con PEC nr. Prot. AOOGRT/0053640 del 02/02/2017, la Regione Toscana, nella persona della Dirigente del Settore Patrimonio e Logistica della Direzione Organizzazione e Sistemi Informativi, Dr.ssa Angela Di Ciommo, esprimeva, per quanto di competenza, parere favorevole all'indizione di un'asta pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà di "Sviluppo Toscana S.p.A.", trasmettendo, contestualmente, il suddetto parere alla Direzione Attività Produttive, al fine dell'inoltro alla Giunta Regionale di tutta la documentazione necessaria a formulare la relativa autorizzazione a procedere;
- Che con DGR n.180 del 27 febbraio 2017 è stato espresso parere favorevole all'indizione di un'asta pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà di "Sviluppo Toscana S.p.A" relativi alla sede di Venturina Terme, sottolineando l'opportunità che il prezzo di cessione non sia inferiore a quello definito dalla perizia tecnica di stima del bene al fine di ottenere il massimo rendimento dalla operazione di vendita,
- Che con Disposizione dell'Amministratore Unico di Sviluppo Toscana n. 25 del 13 aprile 2017 è stato disposto di dare corso al secondo tentativo di vendita con offerta al pubblico del complesso immobiliare oggetto del presente Avviso,

RENDE NOTO

che intende procedere all'alienazione degli immobili di proprietà di "Sviluppo Toscana S.p.A." di seguito descritti, rientranti nella categoria degli immobili disponibili ed, in quanto tali, alienabili del patrimonio societario.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

I beni oggetto del presente avviso costituiscono nel loro insieme un complesso immobiliare, che si sviluppa su di una superficie totale di circa 17'500 mq, e risulta allo stato di fatto completamente recintata con delimitazioni fisse e permanenti.

Il complesso è composto da:

- **LOTTO 1:** un edificio di due piani fuori terra, denominato "**Palazzo servizi**";
- **LOTTO 2:** un fabbricato di un piano fuori terra, denominato "**Incubatore imprese di servizio**" suddivisibile ed alienabile in due moduli/LOTTO (LOTTO 2A e LOTTO 2B) separati di pari metratura;
- **LOTTO 3:** un fabbricato, tipo capannone industriale, denominato "**Incubatore imprese artigianali**";
- **LOTTO 4:** un'area di **terreno edificabile**, situata all'interno del lotto del complesso;
- aree esterne di pertinenza ai fabbricati, dedicate alla viabilità carrabile e pedonale, a stalli per auto e mezzi commerciali ed a verde (aiuole e siepi).

Il complesso immobiliare in oggetto è collocato nel centro della località di Venturina Terme, in un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di attività commerciali, artigianali e direzionali. In particolare il complesso ricade all'interno della sottozona urbanistica denominata "Centro fieristico direzionale Val di Cornia", caratterizzato da destinazioni d'uso di tipo attività direzionali e commerciali, strutture espositive coperte, aree espositive all'aperto e servizi generali alla fiera.

Le aree in oggetto si trovano a poche centinaia di metri dalla Variante Aurelia (SS1- E80) e dalla linea ferroviaria Roma-Pisa.

La vendita del complesso immobiliare può avvenire in modo frazionato o in blocco.

Descrizione del “Palazzo servizi” – LOTTO 1

L’unità immobiliare indicata come **Palazzo servizi** è costituita da un fabbricato, la cui costruzione è terminata nel corso dell’anno 2001, e che si sviluppa per n°2 piani fuori terra, senza alcun piano interrato, per una superficie coperta di circa 1'750 mq ed un’altezza massima fuori terra di circa 7,50 m.

Il fabbricato, collocato all’interno del suddetto complesso immobiliare, risulta isolato rispetto agli altri immobili. Costituisce parte integrante dello stesso fabbricato un’aliquota delle aree esterne destinate a parcheggio; di dette aree quelle che circondano l’edificio e che si configurano come ad uso esclusivo dello stesso, corrispondono a circa 350 mq.

Lo stabile presenta una struttura portante in c.a., solaio di piano in laterocemento e copertura a terrazza piana praticabile, con struttura mista in c.a. ed acciaio con travi reticolari metalliche. La terrazza di copertura ospita i macchinari dell’impianto di climatizzazione centralizzato, ed è caratterizzata dalla presenza di un lucernario prismatico che illumina i doppi volumi dell’interno.

Le facciate esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati, rivestiti in parte in graniglia di pietra naturale, in parte in laterizio. Sulla facciata sud sono presenti aree realizzate a facciata continua in vetro ed alluminio.

All’interno, al piano terra sono presenti la reception, locali ad uso ufficio e sale formazione, n°2 blocchi servizi igienici (di cui uno, in ogni blocco, accessibile ai diversamente abili) e vani accessori secondari, quali locali tecnici, corridoi e disimpegni. Al primo piano sono presenti locali ad uso ufficio, un’area aperta di attesa, n°1 blocco servizi igienici e vani accessori secondari. L’edificio è poi dotato di un’importante aula convegni, costituita da un doppio volume ad auditorium circolare, dotato nella parte alta di stanze di controllo delle attrezzature e cabine di traduzione.

I collegamenti verticali tra i due piani dell’edificio sono garantiti da tre vani scala, uno interno, uno esterno ed uno di emergenza, e da un ascensore.

Per quanto riguarda la natura delle finiture dei suddetti locali si ha che:

- gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio con doppio vetro;
- le pavimentazioni sono principalmente in mattonelle di gres, meno che nell’aula convegni dove è presente moquette e negli uffici dove sono presenti pavimenti galleggianti;
- in tutti i locali ad unico livello è presente controsoffitto in lastre, alla quota di 280 cm dal pavimento;
- le superfici murarie interne sono tutte intonacate e tinteggiate;
- i locali per servizi igienici presentano sanitari e rivestimenti in ceramica.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici dell’unità immobiliare si ha che:

- il fabbricato è dotato di impianto di condizionamento dell’aria, autonomo, unico per tutto l’edificio, del tipo acqua-aria;
- i servizi igienici sono dotati di regolare impianto idrico di adduzione e scarico e di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- è presente in ogni ambiente regolare impianto di alimentazione ed illuminazione elettrica (il complesso immobiliare è dotato di cabina elettrica privata, collocata sul confine dello stesso);
- il locale aula convegni è dotato di impianto di videoproiezione, impianto di amplificazione e piastre di registrazione;
- l’aula convegni si configura come locale sottoposto a certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) che risulta regolare alla data della presente;
- è presente impianto antintrusione.

Tutte le dotazioni e le finiture del Palazzo servizi, sopra descritte, risultano essere di ottima qualità ed in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

Descrizione dell'“Incubatore imprese di servizio” – LOTTO 2 (LOTTO 2A e LOTTO 2B)

L’unità immobiliare indicata come ***Incubatore imprese di servizio*** è costituito dall’insieme di due corpi di fabbrica perfettamente divisibili (LOTTO 2A e LOTTO 2B), uniti da un corridoio centrale (galleria esterna coperta). Entrambi i corpi di fabbrica si sviluppano per n°1 piano fuori terra, senza alcun piano interrato, per una superficie coperta complessiva (due blocchi + galleria) di circa 2'300 mq, ed un’altezza massima di circa 5,0 m.

Il fabbricato, collocato sempre all’interno del complesso immobiliare, risulta isolato rispetto agli altri immobili. Costituisce parte integrante dello stesso fabbricato un’aliquota delle aree esterne destinate a parcheggio; di dette aree quelle che circondano l’edificio e che si configurano come ad uso esclusivo dello stesso, corrispondono a circa 750 mq.

Lo stabile presenta una struttura portante in c.a. e copertura piana, se non per la copertura della galleria che è realizzata con struttura metallica ed elementi plastici curvi trasparenti, per l’illuminazione della galleria stessa. Le facciate esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati rivestiti in graniglia di pietra naturale.

All’interno dei due blocchi – LOTTO 2A e LOTTO 2B - speculari tra loro, sono presenti in totale 22 moduli per impresa, ciascuno con proprio ingresso indipendente, o dalle aree esterne o dalla galleria: si hanno n°4 moduli da 80 mq, n°4 moduli da 75 mq, n°13 moduli da 55 mq e n°1 modulo da 30 mq (per un totale di 1'365 mq). Completano poi l’unità immobiliare, n°4 blocchi servizi igienici (di cui uno, in ogni blocco, accessibile ai diversamente abili) e 3 locali tecnici, tra cui la centrale termica dell’impianto di riscaldamento ad acqua, centralizzato a servizio di tutti i moduli.

Per quanto riguarda la natura delle finiture dei suddetti locali si ha che:

- gli infissi sono tutti in alluminio con doppio vetro;
- le pavimentazioni sono del tipo a pavimenti galleggianti, per il passaggio dei servizi utili agli uffici;
- in tutti i locali è presente controsoffitto in lastre alla quota di 3,0 m dal pavimento;
- le superfici murarie interne sono tutte intonacate e tinteggiate;
- i locali per servizi igienici presentano sanitari e rivestimenti in ceramica.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici dell’unità immobiliare si ha che:

- il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento ad acqua, unico per tutti i moduli, con radiatori in alluminio in ogni locale;
- i servizi igienici sono dotati di regolare impianto idrico di adduzione e scarico e di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- è presente in ogni ambiente regolare impianto di alimentazione ed illuminazione elettrica (il complesso immobiliare è dotato di cabina elettrica privata, collocata sul confine dello stesso);
- la centrale termica si configura come locale sottoposto a certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) che risulta regolare alla data della presente.

Tutte le dotazioni e le finiture dell’Incubatore imprese di servizio, sopra descritte, risultano essere di buona qualità ed in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

Descrizione dell’“Incubatore imprese artigianali” – LOTTO 3

L’unità immobiliare indicata come Incubatore imprese artigianali è costituito da un fabbricato del tipo capannone industriale, che si sviluppa per un unico livello fuori terra, senza alcun piano interrato, per una superficie coperta complessiva di circa 2'600 mq, ed un’altezza massima di circa 7,0 m. Il fabbricato, collocato sempre all’interno del complesso immobiliare, risulta isolato rispetto agli altri immobili.

Lo stabile presenta una struttura portante in c.a. prefabbricata e copertura piana, se non per lucernari curvi plastici, per l’illuminazione dei singoli ambienti di lavoro. Le tamponature sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a. facciavista.

All’interno il capannone è suddiviso in n°6 moduli per impresa, uguali tra loro, ciascuno con proprio ingresso indipendente dalle aree esterne circostanti. Ciascun modulo presenta la suo interno un blocco servizi, di altezza ridotta a 3,0 m, contenente due locali spogliatoio con bagno, separati tra loro. Costituisce parte integrante dei tre

moduli nord del capannone un'aliquota delle aree esterne del complesso: infatti, allo stato di fatto, una superficie pari a circa 215 mq delle aree esterne si configura come area ad uso esclusivo dei suddetti tre moduli nord.

Per quanto riguarda la natura delle finiture si ha che:

- gli infissi sono tutti di tipo metallico;
- si hanno pavimentazioni industriali in cemento antiusura;
- i locali per servizi igienici presentano sanitari e rivestimenti in ceramica.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si ha che:

- il fabbricato non è dotato di alcun tipo d'impianto di riscaldamento o condizionamento;
- i servizi igienici sono dotati di regolare impianto idrico di adduzione e scarico e di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- è presente in ogni ambiente regolare impianto di alimentazione ed illuminazione elettrica (il complesso immobiliare è dotato di cabina elettrica privata, collocata sul confine dello stesso).

Tutte le dotazioni e le finiture dell'Incubatore imprese artigianali, sopra descritte, risultano essere di medio-buona qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Descrizione del “terreno edificabile” – LOTTO 4

All'interno del complesso immobiliare, tra il fabbricato dell'incubatore imprese servizi ed il capannone industriale, si colloca un'area di terreno suscettibile di capacità edificatoria. Infatti la vigente strumentazione urbanistica del Comune di Campiglia Marittima, prevede all'interno del complesso in oggetto (indicato come sottozona F3/2) la possibilità di realizzare una superficie coperta massima pari a 1'200 mq e 10 m di altezza, con destinazione conforme a quella dell'intera sottozona, e cioè di attività direzionali, uffici pubblici, servizi alla persona, incubatori d'impresa.

Il terreno in oggetto presenta una conformazione morfologica pianeggiante e risulta direttamente confinante con le aree esterne di servizio dell'intero complesso e perciò dotato di tutte le urbanizzazioni primarie.

I dati identificativi dei suddetti beni vengono specificati nella **scheda tecnica informativa** e nelle **planimetrie catastali e foto** indicate al presente avviso d'asta e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale (identificati rispettivamente con la lettera A e B).

I beni di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A. sono venduti a corpo e non a misura.

PREZZO DI STIMA

LOTTI	Unità immobiliare	Valore di mercato (euro)
1	Palazzo servizi	3.440.000,00
2	Incubatore imprese di servizio di cui:	1.620.000,00
	2A	810.000,00
	2B	810.000,00
3	Incubatore imprese artigianali - Blocco moduli nord	920.000,00
	Incubatore imprese artigianali - Blocco moduli sud	900.000,00
TOTALE COMPLESSO IMMOBILIARE		6.965.000,00

DATA DELLA SEDUTA

La seduta si terrà il giorno **23 maggio alle ore 10.30** c/o la sede di Venturina Terme (comune di Campiglia Marittima), largo della Fiera 11 Sviluppo Toscana

INFORMAZIONE E VISIONE DEI LOCALI

Gli interessati possono richiedere informazioni sull'immobile contattando personalmente e/o telefonicamente la sede di Venturina Terme, via largo della Fiera, 11 nella persona del Sig. Alessandro Ricci, osservando il seguente orario di apertura al pubblico: 9.30 – 16.30.

Può essere concordata con lo stesso personale la visione dell'immobile nelle ore e nei giorni prefissati dall'Amministrazione.

Per informazioni inerenti al procedimento di vendita contattare il numero (0565 836100), o l'indirizzo mail: aricci@sviluppo.toscana.it ; ofigura@sviluppo.toscana.it.

Per informazioni sulle caratteristiche del bene nonché chiarimenti tecnico/catastali è possibile contattare il seguente numero telefonico 0565 836100 oppure 0585 798206.

OFFERTA

MODALITÀ N. 1 - OFFERTA CON PLICO

Gli interessati possono presentare offerta mediante:

- Poste Italiane con raccomandata A.R.,
- Agenzia di recapito autorizzata;
- Consegna a mano (anche a mezzo corriere incaricato dall'offerente), dal **18/04/2017 al 22/05/2017 dalle ore 9.30 alle ore 16.00**.

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà essere indirizzato a: SVILUPPO TOSCANA S.P.A. – sede di Massa (MS) via DORSALE, 13 – 54100 MASSA.

Il recapito della busta resterà a esclusivo rischio del mittente

Sul plico, oltre all'indirizzo di cui sopra, dovranno essere riportati:

- a) indirizzo del mittente;
- b) la seguente dicitura: **"CONTIENE OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE DI VENTURINA TERME"**, oppure (nel caso di interesse a comprare uno o più lotti) **"CONTIENE OFFERTA PER L'ACQUISTO DEL LOTTO N. DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VENTURINA TERME"**

All'interno del plico, in carta libera, dovranno risultare:

- a) Dichiarazione, ai sensi degli articoli 46 - 47 e 76 del D.P.R. n° 445/00, da cui risulti:
 - le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico, codice fiscale) unitamente ad una copia fotostatica di un documento d'identità (pena l'esclusione), eventuale indirizzo PEC (posta elettronica certificata);
 - di conoscere e di accettare, senza riserve e condizioni, il contenuto del presente avviso d'asta;
 - che non vi sono cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - che non è stata pronunciata a carico dell'offerente, o del rappresentante legalmente autorizzato, alcuna condanna con sentenza passata in giudicato per un reato che pregiudichi la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - la firma leggibile dell'offerente.

Inoltre, per i soggetti diversi dalle persone fisiche

- denominazione/ragione sociale;
 - numero d'iscrizione al Registro delle imprese (C.C.I.A.A.);
 - nominativo luogo e data di nascita, codice fiscale e carica ricoperta dalle persone designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa;
 - indirizzo PEC (posta elettronica certificata);
 - che il Legale Rappresentante o il Rappresentante legalmente autorizzato, gli Amministratori e Soci muniti dei poteri di rappresentanza della società non hanno in corso provvedimenti o procedimenti che comportano la sospensione o la cancellazione alla C.C.I.A.A.;
 - che la società non si trova in stato di liquidazione coatta amministrativa, di fallimento, di concordato preventivo o di amministrazione controllata, né che tali procedure si siano verificate nell'ultimo quinquennio;
- b) Procura Notarile, (eventuale) in originale o in copia autentica, solo nel caso in cui la domanda di partecipazione, la dichiarazione e l'offerta, non siano sottoscritte dal legale rappresentante della ditta, o dal soggetto offerente, mediante la quale, oltre ad agire in nome e per conto dell'interessato, il procuratore sia autorizzato a presentare istanza e sottoscrivere l'offerta (procura speciale).
- c) Prezzo offerto, per l'acquisto del bene (in cifre ed in lettere), non inferiore al valore di stima;

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le **ore 13.00 del 22/05/2017** in caso di invio mediante raccomandata **AR non farà fede il timbro postale**.

Non saranno ammesse offerte presentate con modalità diverse da quella sopra indicata e/o fuori dai termini stabiliti.

MODALITÀ N. 2 - OFFERTA IN SEDUTA APERTA AL PUBBLICO

La seduta pubblica per il bene oggetto del presente bando si svolgerà nei locali di Sviluppo Toscana S.p.A., sede di Venturina Terme, via largo della Fiera, 11, nel giorno ed ora sopra indicati, con le modalità individuate dalla L.R. n. 77 del 2004 e del successivo Regolamento D.P.G.R. n. 61/R del 2005.

La seduta si aprirà con la lettura delle eventuali offerte precedentemente pervenute con plico.

L'offerta più alta costituirà la base per le successive offerte che dovranno essere presentate sugli appositi modelli messi a disposizione dall'Amministrazione Regionale.

In assenza di precedenti offerte scritte, l'offerta dovrà essere in rialzo rispetto al prezzo base.

In entrambi i casi l'offerta dovrà essere in aumento per valori pari a **€ 20.000,00** o suoi multipli, sia nel caso di offerta riferita all'intero complesso immobiliare o a uno o più lotti.

L'offerta deve essere presentata personalmente dall'interessato o da un suo rappresentante munito di apposita procura notarile da allegare all'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente sia una società, l'offerta deve essere presentata dal legale rappresentante della stessa o da suo rappresentante munito di apposita procura.

N.B.

Non saranno prese in esame offerte sottoposte a condizione e/o per persona da nominare.

Le offerte sono vincolanti dal momento della loro presentazione. L'aggiudicatario rimarrà vincolato alla propria offerta fino alla stipula del contratto.

AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle offerte pervenute avverrà direttamente in seduta pubblica.

L'aggiudicazione è disposta a favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta.

In caso di offerte identiche si procederà, con le medesime modalità, ad ulteriore miglioramento fra i soli soggetti interessati.

In caso di differenza fra il prezzo indicato in cifre ed in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato.

L'aggiudicazione è condizionata al versamento, a titolo di caparra confirmatoria, di un importo pari al 20% del prezzo offerto, da effettuarsi entro le 48 ore lavorative successive alla chiusura della seduta, secondo le modalità indicate da Sviluppo Toscana S.p.A.

In mancanza di questo adempimento la società Sviluppo Toscana S.p.A. ha FACOLTÀ di procedere allo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

Entro i 20 giorni successivi al pagamento della caparra confirmatoria, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento di un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con le stesse modalità di cui sopra, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa e la perdita della caparra già versata.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le condizioni di vendita sono indicate al CAPO II art. 22 e seguenti della L.R. n. 77 del 27.12.2004 e ss. mm. ed al TITOLO VIII – CAPO II agli artt. 59 e seguenti del regolamento D.P.G.R. N. 61/R del 23.11.2005, cui Sviluppo Toscana fa espresso riferimento, non essendo dotata di un proprio regolamento per l'alienazione di immobili di proprietà.

INFORMATIVA ex art. 13 D.Lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali)

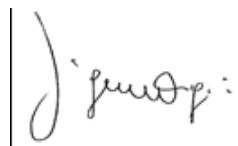
Il D.Lgs 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Secondo tale normativa tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, licetità e trasparenza e tutela della riservatezza e dei diritti di chi fornisce tali dati.

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 196/2003, pertanto, forniamo le seguenti informazioni:

- I dati forniti verranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di alienazione di immobili facenti parte del patrimonio di Sviluppo Toscana S.p.a.
- Il trattamento dei dati sarà effettuato con modalità manuali ed informatiche.
- Il conferimento dei dati è obbligatorio, l'eventuale rifiuto comporterà l'impossibilità di verificare dati necessari all'applicazione della normativa in materia di patrimonio e quindi la mancata instaurazione del rapporto utile per la procedura di alienazione.
- I dati non saranno comunicati ad altri soggetti, né saranno oggetto di diffusione.

L'Amministratore Unico

Orazio Figura



SCHEMA TECNICA INFORMATIVA**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'intero complesso immobiliare, costituito dai tre sopra descritti fabbricati e dalle aree esterne di pertinenza, è censito al N.C.E.U. del Comune di Campiglia Marittima al foglio 61, particella 49 (parte), in base ai dati desumibili dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Campiglia Marittima alla data della presente.

Alla data del 26/03/2015, i tre fabbricati, nello specifico, sono rappresentati in n°4 schede (che si allegano) corrispondenti agli identificativi catastali: foglio 61, particella 49, subalterno 627.

I beni immobiliari oggetto della presente perizia risultano accatastati al N.C.E.U. nella categoria D7, ed intestati a Sviluppo Italia Toscana s.c.p.a. (codice fiscale 00566850459) proprietaria per 1/1.

INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Il fabbricato sede dell'Incubatore imprese artigianali è stato costruito in base alle regolari concessioni edilizie C.E. n.90/C/0009 del 26/01/1990 e C.E. n.91/C/0071 del 14/6/1991, ed in seguito acquistato dalla attuale Società proprietaria in data 17/12/1998, insieme all'intero terreno di sedime del lotto interessato dal complesso immobiliare.

L'edificio Palazzo servizi ed il fabbricato Incubatore imprese di servizio sono stati costruiti successivamente in base a Piano Particolareggiato del 1998 (approvato con Del.C.C. n.94 del 29/10/1998) e regolare concessione edilizia C.E. n. C/98/00171 del 21/12/1998.

Alla data della presente, come da Certificato di destinazione urbanistica del 22/04/2015, le aree sede del complesso immobiliare in oggetto ricadono all'interno del Piano attuativo vigente Pv7 "Area fieristica". Le aree ricomprese in detto piano risultano classificate secondo le destinazioni d'uso di: servizi generali della Fiera, attività direzionali e commerciali, strutture espositive coperte, aree espositive all'aperto. In base alla scheda relativa di piano attuativo, gli edifici esistenti ricompresi possono essere trasformati con interventi di ristrutturazione edilizia, ed inoltre si prevedono 1'200 mq di SLP per nuove funzioni (di cui al terreno edificabile sopra descritto). La realizzazione delle volumetrie aggiuntive è preordinata alla redazione ed approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa regionale.

SUPERFICIE VENDIBILE

La superficie convenzionale vendibile, come determinata nella perizia di stima, di ciascuna unità immobiliare è stata determinata andando a moltiplicare le superfici utili dei vari vani per i relativi coefficienti di ponderazione (*Coefficienti di ponderazione delle superfici vendibili degli immobili ordinari* "di cui al D.P.R. n.138 del 23/03/1998 ("Regolamento recante ... tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane ...")", in funzione della tipologia del vano stesso.

Superficie vendibile "**Palazzo servizi**" – LOTTO 1:

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie vendibile (mq)
Vani principali (uffici/sale/auditorium)	1.360	1,20	100,0
Accessori diretti (servizi igienici/locali tecnici)	200	0,50	100,0
Altri accessori (reception,disimpegni, vani scala,..)	1.940	0,50	970,0
Aree esterne esclusive	350	0,10	35,0
TOTALE (per arrotondamento)			2.750,0 mq

Superficie vendibile dell’”*Incubatore imprese di servizio*” – LOTTO 2 (LOTTO 2A e LOTTO 2B)

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie vendibile (mq)
Vani principali (n°22 moduli impresa)	1.365	1,00	1.365,0
Accessori diretti (servizi igienici/locali tecnici)	254	0,50	127,0
Altri accessori (galleria coperta)	325	0,35	113,8
Aree esterne esclusive	750	0,10	75,0
TOTALE (per arrotondamento)			1.700,0 mq

Trattandosi di 2 moduli configurabili come due distinti LOTTI (2 e 2bis), la superficie vendibile separata per lotti è la seguente:

Superficie vendibile dell’”*Incubatore imprese di servizio*” – LOTTO 2A

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie vendibile (mq)
Vani principali (n°11 moduli impresa)	682,5	1,00	682,5
Accessori diretti (servizi igienici/locali tecnici)	127	0,50	63,5
Altri accessori (galleria coperta)	162,5	0,35	58,9
Aree esterne esclusive	375	0,10	37,5
TOTALE (per arrotondamento)			850,0 mq

Superficie vendibile dell’”*Incubatore imprese di servizio*” – LOTTO 2B

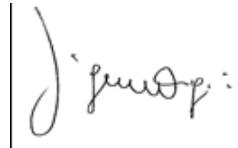
Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie vendibile (mq)
Vani principali (n°11 moduli impresa)	682,5	1,00	682,5
Accessori diretti (servizi igienici/locali tecnici)	127	0,50	63,5
Altri accessori (galleria coperta)	162,5	0,35	58,9
Aree esterne esclusive	375	0,10	37,5
TOTALE (per arrotondamento)			850,0 mq

Superficie vendibile dell'”*Incubatore imprese artigianali*” – LOTTO 3

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie vendibile (mq)
Blocco n 3 moduli nord			
Vani principali (n°3 moduli impresa)	1.200	1,00	1.200
Aree esterne esclusive	215	0,10	21,5
TOTALE (per arrotondamento)			1.225,0 mq
Blocco n 3 moduli sud			
Vani principali (n°3 moduli impresa)	1.200	1,00	1.200
TOTALE (per arrotondamento)			1.200,0 mq

L'Amministratore Unico

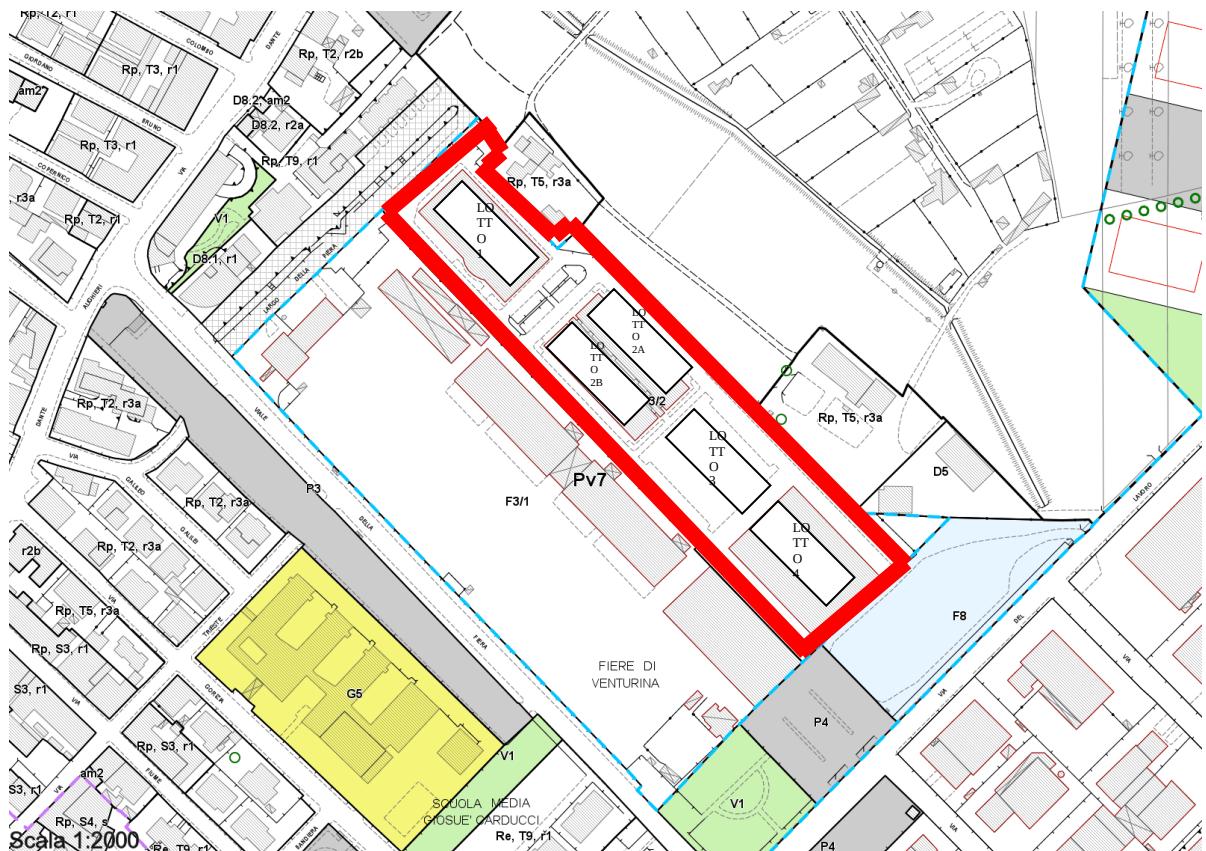
Orazio Figura



ALLEGATO B)

PLANIMETRIE CATASTALI E FOTO

Estratto PV7



Foto



L'Amministratore Unico

Orazio Figura

| J. Figura: