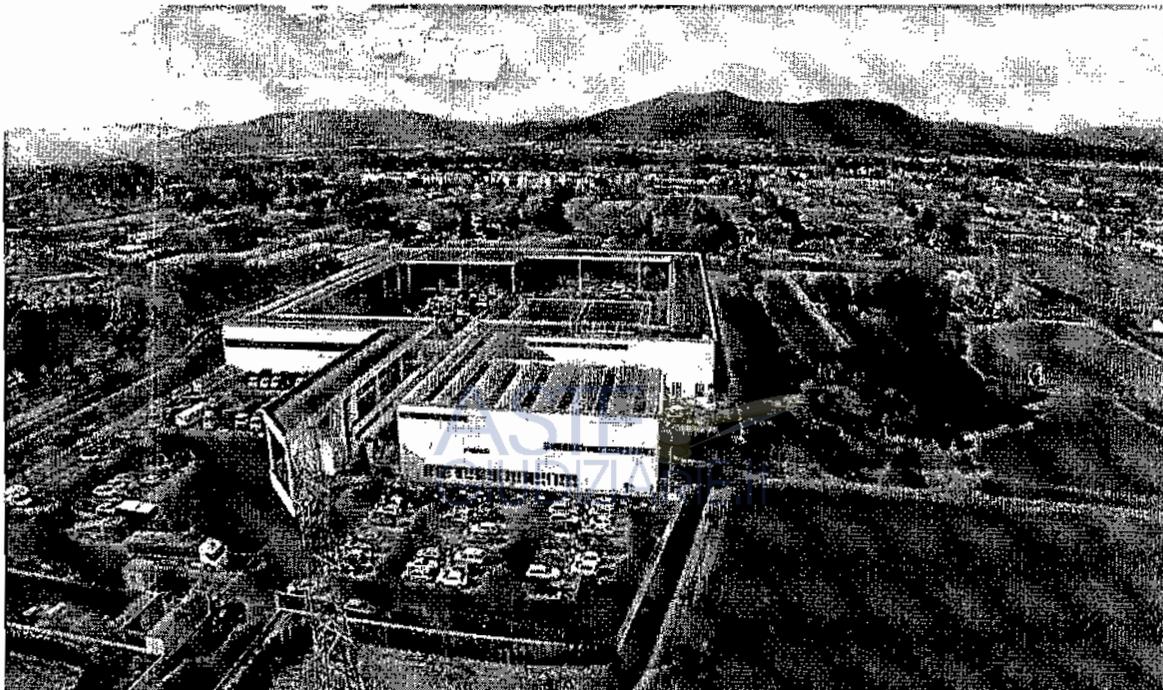

TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Centro Unitario di Raccolta e Riciclaggio veicoli a fine vita
Via Accademia del Cimento, 27 - 50127 – Firenze

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE rev. 2

Ing. Andrea Duprè

andrea.dupre@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La Perizia Tecnica in 2 pagine!

Il sottoscritto dott.ing. Andrea DUPRE', nato a Firenze il 26.07.1973, ed iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Firenze con il n° 4648 dal 01.07.2002, in relazione all'incarico conferitomi dal Tribunale di Firenze, giudice dott.ssa Mariani, procede al deposito della valutazione del valore economico dell'azienda denominata [REDACTED]

Premessa al lavoro svolto

Per poter procedere alla stima dell'azienda il sottoscritto, dopo avere effettuato una serie di sopralluoghi sul sito, ha esaminato i seguenti documenti:

➤ Progetto Esecutivo e Capitolati di appalto "*Centro Unitario di Raccolta e riciclaggio veicoli a fine vita*" a firma della Executive Engineering s.r.l. di Firenze con sede in Via Palazzo dei Diavoli ed in particolare sono stati esaminati:

1. Tutte le tavole del progetto Architettonico
2. Tutte le tavole del Progetto strutturale, oltre che i documenti depositati dai progettisti al Genio civile di Firenze
3. Tutti i progetti degli impianti meccanici sviluppati da Beta progetti s.r.l
4. Tutti i progetti degli impianti elettrici e degli impianti speciali
5. Le Autorizzazioni rilasciate dalla Provincia di Firenze
6. La diffida della Provincia di Firenze - Atto dir. N. 3336 del 09-09-2014
7. I libri dei Cespiti Aziendali
8. Lo stato dei luoghi e dei macchinari e delle attrezzature presenti "on site"
9. Ricerca di mercato di terreni in vendita con caratteristiche simili a quello in oggetto ed ubicati in aree limitrofe
10. Sono stati inoltre esaminati tutti i documenti tecnici reperiti negli uffici del Curatore Fallimentare dr. Alessandro Venturi.

Si allega di seguito l'elenco dei disegni esaminati nonché i computi metrici elaborati.

La valutazione che si riporta nella pagina seguente è stata stilata confrontando il bollettino dell'ordine degli ingegneri alla data odierna (1° trimestre 2015), quindi in alcuni casi i costi stimati possono essere sensibilmente superiori a quanto effettivamente è stato speso dall'azienda poiché il costo di alcune materie prime, come il rame, è cresciuto sensibilmente rispetto a quando è stato appaltato il lavoro (2010/2011).

Il prezzo stimato non tiene conto dell'I.V.A. che al momento di acquisto dei materiali era del 21% e non tiene conto dei contributi previdenziali (4% Inarcassa) dovuti ai professionisti.

Il prezzo stimato tiene inoltre conto dello stato d'uso.

Alla cifra inizialmente stimata, è stato dedotto lo stato d'uso, che mediamente, è stato stimato in una percentuale che varia a seconda delle categorie:

- Opere Architettoniche e strutturali - 5% c.a.
- Impianti Meccanici - 30% c.a.
- Impianti elettrici e speciali - 25% c.a.

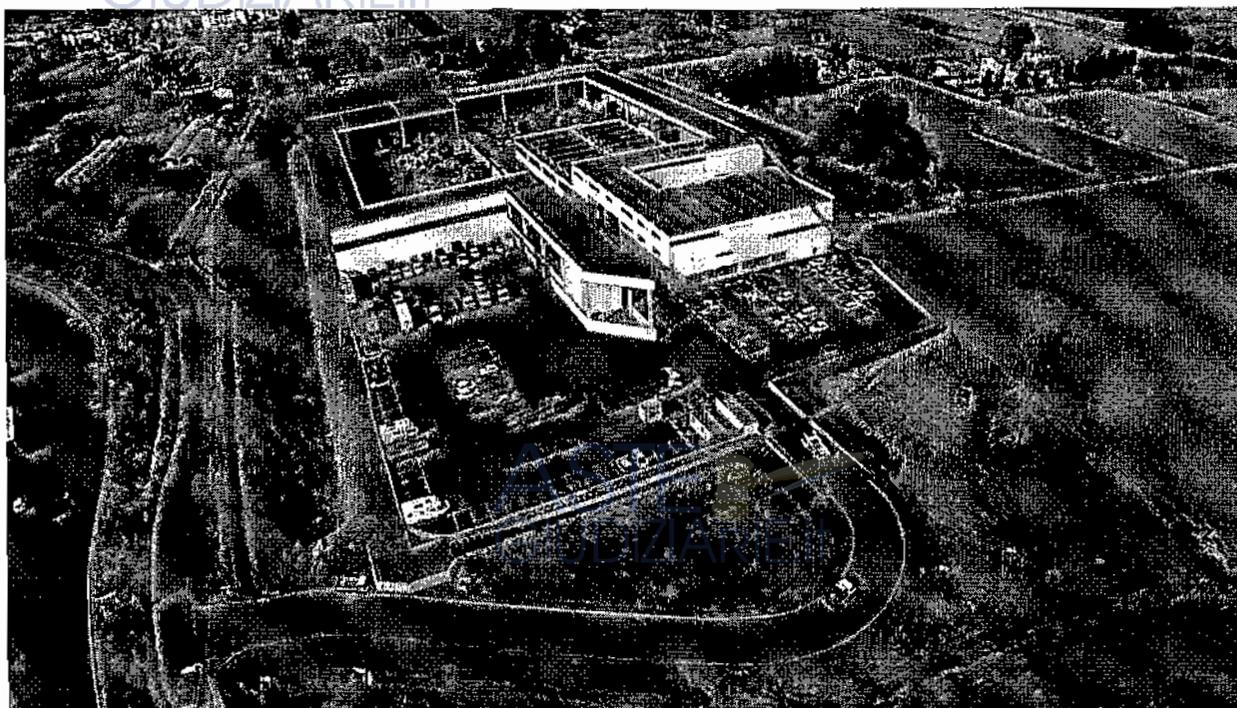
PREMESSA

Le superfici sono state calcolate con il programma AutoCAD stando ai documenti disponibili in atti ma senza poter effettuare un rilievo nel rispetto del contraddittorio.

La tabella di seguito riassume le superfici a disposizione nell'impianto

La superficie complessiva dell'impianto, intesa come parcheggi esterni+ tettoie, +uffici+ magazzino + area Autodemolizione e servizi è pari a **35.000 mq circa** come meglio rappresentata dalla figura di seguito riportata ed evidenziata in rosso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dai calcoli effettuati con il programma AutoCAD e da quanto è stato possibile accertare si conferma che

La superficie adibita a parcheggi è pari a circa 6259 mq. Sono stati disegnati a terra con apposita segualerica orizzontale n.56 posti auto a disposizione per clienti e fornitori, oltre allo spazio di manovra per le bisarche. Il totale della superficie asfaltata, esclusa l'impronta a terra dei fabbricati, è stato stimato in circa 10.500 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie coperta dalle tettoie dove vengono accumulati i rifiuti e le auto in attesa di essere smontate è pari a circa **3.890 mq**, La foto sottostante riporta un esempio di una tettoia tamponata sul retro ma accessibile dagli altri lati



Per quanto riguarda invece le superfici interamente coperte, ovvero quelle adibite a magazzino, uffici, servizi, depositi ed area Autodemolizione queste sono state stimate in circa **4.000 mq**

Foto sotto: un particolare dell'interno dell'Area Autodemolizione la cui superficie è pari a circa **2.400 mq**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo Superfici	
Descrizione Superfici rilevate	superficie in mq c.a.
Perimetro esterno Impianto in metri	873
Impronta a terra Fabbricati ed Impianto inclusi parcheggi esterni	35.000
Totale superficie Terreni di propriet	21.676

Distribuzione Superfici Impianto EcoFirenze	superficie in mq c.a.
Superficie parcheggio (lato Sud) a disposizione per Bisarche ed Autotreni	4.524,00
Superficie parcheggio (lato Nord) n. 56 posti auto rilevati	1.735,00
Area asfaltata interna	10.500,00
Area "Autodemolizione"	2.400,00
Tettoia di lavorazione lato Nord	384,00
Ufficio 1 + Ingresso Tettoia + disimpegno + locale a disposizione + n.2 WC	81,50
Tettoia (2) di lavorazione Lato Nord	400,00
Tettoia per la copertura impianto di raccolta liquidi auto	185,00
Tettoia di lavorazione lato Nord Ovest	440,00
Tettoia di lavorazione Angolo Lato Ovest	1.220,00
Tettoia di lavorazione lato SUD	840,00
Tettoia di lavorazione angolo lato SUD EST (lato PESA)	420,00
Area uffici PESA comprensiva di WC e servizi	90,61
Area Rimessaggio Cambio Gomme	347,00
Area Servizi Rimessaggio e Cambio Gomme	12,17
Area Magazzino ed attività commerciale aperta al pubblico, inclusi servizi, refettorio, dispensa etc.	1.022,00
TOTALE	24.501,28

TOTALE SUPERFICI ASFALTATE INTERNE	10.400,00
TOTALE SUPERFICI ADIBITE A PARCHEGGIO	6.259,00
TOTALE SUPERFICI TETTOIE	3.889,00
TOTALE SUPERFICI INTERAMENTE COPERTE	3.953,28
TOTALE	24.501,28

STIMA COSTI DI COSTRUZIONE (a nuovo) IMPIANTO ECOFIRENZE Via del Ferrale - CAP 50142 - FI	
Tutte le stime si riferiscono a prezzi reperiti al 2015. Non includono l'iva, nè i contributi previdenziali	
DESCRIZIONE	STIMA in €
COSTO ACQUISTO TERRENO	3.550.000,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE PAGATI AL COMUNE DI FIRENZE	2.267.288,53
OPERE ARCHITETTONICHE	888.246,12
OPERE STRUTTURALI	1.332.369,19
COSTO INTERVENTI DI INNALZAMENTO FABBRICATO E FONDAZIONI	3.161.531,10
IMPIANTI ELETTRICI	709.302,47
IMPIANTI TECNOLOGICI	628.734,53
IMPIANTI MECCANICI - TRATTAMENTO ACQUE ED ANTICENDIO	750.794,00
IMPIANTO FOTOVOLTAICO 193,5 KW	328.950,00
VALORE TOTALE IMPIANTO A NUOVO	13.617.215,94
A DETRARRE	
	STIMA
COSTO RIPRISTINO IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE	-20.000,00
Oneri per la progettazione /autorizzazione allo scarico Impianto tratt. Acque	-5.000,00
TOTALE ONERI	-25.000,00
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI	TOTAL ESTIMATED COSTS
COSTO COMPLESSIVO DELLA PROGETTAZIONE, D.L., COORDINAMENTO SICUREZZA, COORDINAMENTO PROGETTO, COLLAUDI	500.000,00 €
TOTALE COSTO REALIZZAZIONE IMPIANTO E ONERI PROGETTAZIONE	STIMA
Stima costo di acquisto terreno, progettazione, D.L, Costruzione Fabbricato, Realizzazione Impianti e collaudi	14.092.215,94 €

I valori sopraindicati si riferiscono ad un impianto nuovo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA PER L'ACQUIRENTE

Va precisato che al momento della messa in esercizio dell'impianto, quest'ufficio suggerisce alla parte promettente l'acquisto di prendere visione dei seguenti documenti:

- 1) Lettera protocollo n. **3468 del 08.01.2015** a firma del dirigente del Comune di Firenze dr. Simone Chiarelli (parte integrante di questa relazione).
- 2) Parere istruttorio n. **2795 del 17.12.2014** a firma del Responsabile della Qualità ambientale della Provincia di Firenze, geom. Fabrizio Poggi.
- 3) Revisione ed elaborati tecnici a firma dell'ing. **Filippo Grifoni di Soluzione Ambiente s.r.l.** relativi alle modifiche da apportarsi all'impianto di depurazione rispetto allo stato attuale. (vedi allegati.)
- 4) Lettera Protocollo n. **96301 del 13.04.2015** a firma del dr. Matteo Romeo del Comune di Firenze, relativa alla convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al permesso di costruire n. 1912781 del 04.03.2011.
- 5) Inoltre si segnala che prima dell'avvio dell'impianto è necessario ripristinare e collaudare nel rispetto delle leggi in materia di Sicurezza dei Luoghi del lavoro, tutti gli impianti meccanici, elettrici, tecnologici, mezzi, e quanto altro elencato nel libro cespiti. nonché verificare le linee vita sulla copertura del fabbricato.

CARATTERISTICHE GENERALI

Si tratta di un sistema modulare altamente innovativo per il recupero dei fluidi dagli autoveicoli prima della loro definitiva demolizione. La modularità del suddetto sistema rappresenta uno degli Asset di EcoFirenze.

Le bonifiche dei fluidi (olio esausto, olio idraulico, liquido freni, liquido antigelo, liquido lavavetro, gasolio, benzina e gas refrigerante) avvengono direttamente dai circuiti interni dei veicoli attraverso specifici sistemi di captazione, progettati per escludere il contatto diretto con i liquidi da parte dell'operatore.

Il recupero dei fluidi avviene per aspirazione fino al raggiungimento dei serbatoi intermedi (escluso quello della benzina gasolio e gas refrigerante), quindi attraverso sistemi automatici di prelievo inviati ai serbatoi di stoccaggio finali; il recupero dei carburanti prevede l'aspirazione con invio direttamente alle cisterne di stoccaggio finale. Il gas refrigerante è invece prelevato attraverso specifiche macchine e immagazzinato in apposite bombole.

L'isola di bonifica dell'azienda ██████████ è così allestita prevede:

- n° 1 centrale di generazione del vuoto
- n° 1 struttura di stoccaggio intermedia fluidi
- n° 11 stazioni di bonifica fluidi per autoveicoli (Vedi Planimetria allegata)
- n° 2 centrali di aspirazione dei carburanti per autoveicoli
- n° 1 isola di bonifica carrellata per moto
- n° 1 punto di aspirazione olio e liquidi per mezzi pesanti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CENTRALE DI GENERAZIONE DEL VUOTO

La centrale è caratterizzata da una struttura in lamiera zincata predisposta per l'alloggiamento di n.2 pompe gemellate per vuoto lubrificate a palette, del quadro di comando e automazione e dei sistemi di segnalazione acustico visivi di controllo dei serbatoi di stoccaggio finale.

POMPE DEL VUOTO

La pompa del vuoto, con alimentazione a 380V, e potenza di 3,6 KW, garantisce una portata di 150 m³/h. Il sistema crea così una vera e propria depressione (da -0,7 a -0,9 bar) in tutti i serbatoi di stoccaggio intermedi e nella tubazione di collegamento con le stazioni di bonifica permettendo l'aspirazione dei fluidi.

QUADRO DI COMANDO E AUTOMAZIONE

Il quadro di comando e automazione permette il funzionamento automatico dell'intero sistema di bonifica. Esso controlla:

- 1) le pompe di generazione del vuoto, alternando il loro funzionamento periodico e garantendo la portata minima con il funzionamento contemporaneo delle pompe;
- 2) le pompe di travaso dai serbatoi di stoccaggio intermedio ai serbatoi di stoccaggio finale, attivate automaticamente tramite livelli meccanici installati nei serbatoi stessi. Al riempimento (circa 80%) di un singolo serbatoio la fase di creazione e mantenimento del vuoto viene interrotta e azzerata permettendo alle pompe di travaso di svuotare completamente i serbatoi intermedi.

Il sistema, al termine delle operazioni di scarico, ripristina il vuoto nell'intero sistema e di conseguenza le condizioni di aspirazione.

Le pompe sono regolate da appositi timer e protette da "termiche" di emergenza.

Il quadro è inoltre dotato di un pulsante di emergenza a sgancio per permettere lo spegnimento completo dell'isola di bonifica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

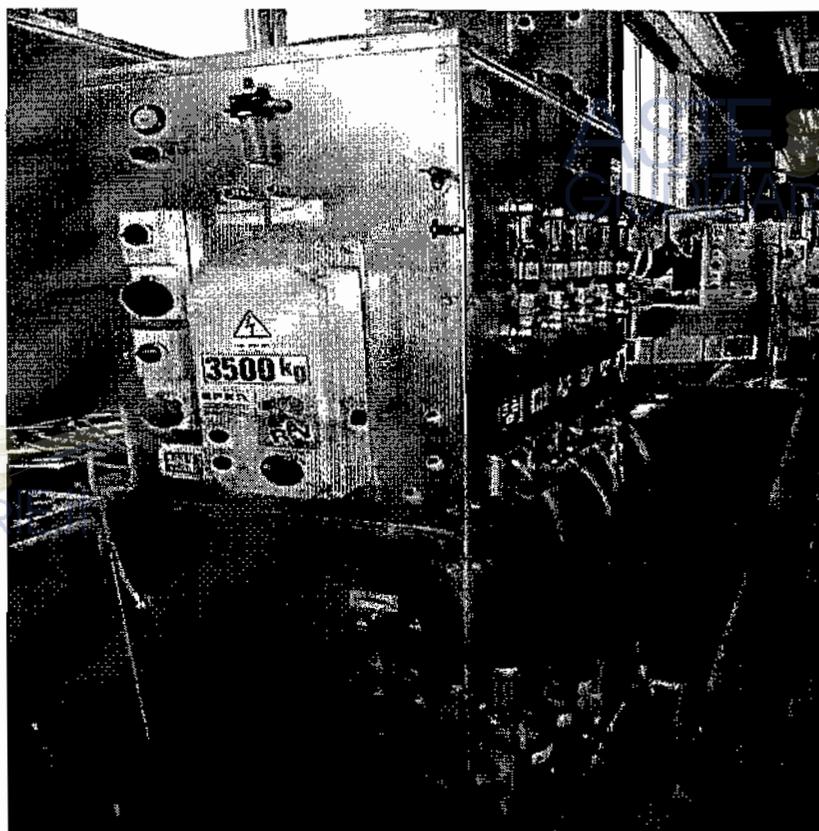


Foto n.2 Una stazione di bonifica GARTEC

SISTEMI DI SEGNALAZIONE ACUSTICO VISIVI

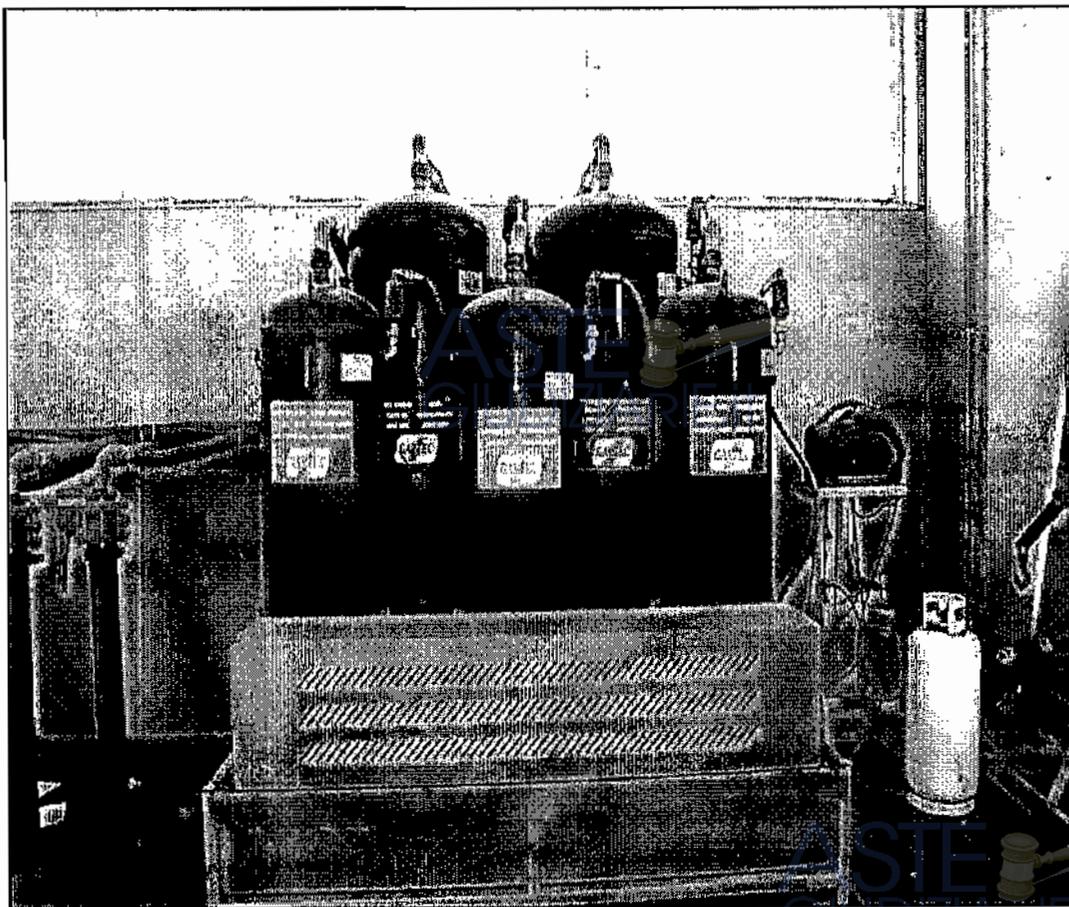
L'impianto prevede una serie di cisterne per lo stoccaggio finale dei fluidi monitorate da specifici sistemi di controllo del contenuto. A questi sistemi, che permettono la valorizzazione di soglie di allarme programmabili, sono collegate una serie di lampade lampeggianti per la segnalazione del raggiungimento dei livelli e un segnalatore acustico, alloggiati a fianco del quadro di comando, in posizione visibile agli utilizzatori dell'isola di bonifica, al fine di evitare operazioni di recupero oltre i livelli massimi di contenuto.

STRUTTURA DI STOCCAGGIO INTERMEDIA DEI FLUIDI (Vedi foto sotto)

I serbatoi di stoccaggio intermedio dei fluidi sono allocati su un'apposita struttura zincata dotata di vasca di contenimento rispondente alle normative vigenti sullo stoccaggio dei serbatoi, e così configurati:

- n° 1 serbatoio da 500 lt per lo stoccaggio dell'olio esausto
- n° 1 serbatoio da 500 lt per lo stoccaggio del liquido antigelo
- n° 1 serbatoio da 200 lt per lo stoccaggio del liquido freni
- n° 1 serbatoio da 200 lt per lo stoccaggio dell'olio idraulico
- n° 1 serbatoio da 200 lt per lo stoccaggio del liquido lavavetro

Tutti i serbatoi, dotati di certificazione CE, sono attrezzati con livelli laterali di controllo del contenuto ed avviamento dello scarico automatico, di valvole di sfiato e valvole unidirezionali di flusso dei fluidi aspirati. Ad ogni serbatoio è abbinata una pompa di scarico adeguata alle caratteristiche del fluido da travasare ed in grado di garantire una portata massima di 50 lt/min.



STAZIONE DI BONIFICA FLUIDI PER AUTOVEICOLI

La centrale di bonifica è costituita da una struttura zincata con portello di ispezione frontale in cui sono alloggiati 5 avvolgitubo per l'aspirazione dei fluidi. Sulla fiancata inferiore della struttura è inserito il braccio porta coppe per il recupero dell'olio esausto da sotto ponte. Il sistema è dotato di 5 visori per il controllo del passaggio del fluido e di una serie di accessori per l'aspirazione diretta quali sonde flessibili, perforatore per antigelo, pipette per aspirazione dal sistema idraulico frenante.

Sulla fiancata superiore sinistra sono ubicate una serie di utenze elettriche, di tipo industriale (220V e 380V) e di tipo civile (serie schuko), una serie di utenze pneumatiche (attacchi rapidi per aria compressa lubrificata) ed una utenza predisposta per acqua da rete idrica. Il pannello è inoltre predisposto all'alloggiamento del quadro di comando del ponte sollevatore. Sul pannello superiore è montato un lampeggiante di servizio per la segnalazione di posizione di lavoro libera.

RISPETTO DELLE NORMATIVE DI RIFERIMENTO ISOLA DI BONIFICA

Stando ai documenti forniti dalla stessa GARTEC e da quanto è stato possibile accertare, L'isola di bonifica è conforme alle condizioni della Direttiva Macchine 98/37/CEE, come modificata e alla legislazione nazionale che la traspone;

Stando ai documenti forniti dalla stessa GARTEC e da quanto è stato possibile accertare, L'isola di bonifica è inoltre conforme alle seguenti Direttive:

- ✓ 2004/108/CE compatibilità elettromagnetica
- ✓ 2006/95/CE bassa tensione
- ✓ 89/655/CEE requisiti minimi di sicurezza e salute per l'uso di attrezzature di lavoro da parte dei lavoratori

Sono state applicate le seguenti (parti/clausole di) norme e specifiche tecniche nazionali ed internazionali:

- ✓ UNI ISO 12100-1 e 12100-2 parte 1 e 2 sicurezza del macchinario
- ✓ EN 1012-1:1997 compressori e pompe per vuoto – requisiti di sicurezza – compressori
- ✓ UNI EN 1012-2:1997 compressori e pompe per vuoto – requisiti di sicurezza – pompe per vuoto
- ✓ EN 1088 dispositivi associati alle protezioni
- ✓ CEI 44-5 (EN60204-1) equipaggiamenti elettrici dei macchinari
- ✓ IEC 1082-1 simboli grafici
- ✓ •Direttiva 93/97/CEE,
- ✓ CEI 110-1, CEI 110-7, CEI 110-8, CEI 17-44, CEI 44-5, CEI 44-6, CEI 44-7
- ✓ CNR-UNI10012/1985 ipotesi di carico sulle costruzioni
- ✓ CNR-UNI10011/1986 costruzioni in acciaio: istruzioni per il calcolo, esecuzione e la manutenzione

CENTRALE PNEUMATICA DI ASPIRAZIONE CARBURANTE PER AUTOVEICOLI

La centrale pneumatica di aspirazione dei carburanti è costituita da una struttura per l'alloggiamento di 2 pompe pneumatiche a membrana adatte all'aspirazione di gasolio e benzina. La stazione è dotata di rubinetti e regolatori di pressione per il controllo delle pompe. Lo svuotamento dei serbatoi viene effettuato attraverso un perforatore a movimento pneumatico dotato di coppa di contenimento montato su una apposita colonna ancorata alla pavimentazione. Lo svuotamento del serbatoio avviene per caduta, mentre la fase di aspirazione interviene al passaggio del carburante attraverso il visore di controllo. Il sistema è dotato di valvola a 3 vie per differenziare l'aspirazione della benzina dal gasolio ed indirizzare il carburante direttamente all'apposita cisterna di stoccaggio finale.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO CENTRALE DI ASPIRAZIONE CARBURANTI

La centrale di aspirazione è conforme alle condizioni della direttiva macchine 98/37/CE, come modificata e alla legislazione nazionale che la traspone;

La macchina è inoltre conforme alle seguenti Direttive:

89/655/CEE requisiti minimi di sicurezza e salute per l'uso di attrezzature di lavoro da parte dei lavoratori

1999/92/CE prescrizioni minime per il miglioramento della tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori che possono essere esposti al rischio di atmosfere esplosive

94/9/CE apparecchi e sistemi di protezione destinati a essere utilizzati in atmosfera potenzialmente esplosiva

Sono state applicate le seguenti (parti/clausole di) norme e specifiche tecniche nazionali ed internazionali:

UNI ISO 12100-1 e 12100-2 parte 1 e 2 sicurezza del macchinario

EN1088 dispositivi associati alle protezioni

CNR-UNI10012/1985 ipotesi di carico sulle costruzioni

CNR-UNI10011/1986 costruzioni in acciaio: istruzioni per il calcolo, esecuzione e la manutenzione

ISOLA DI BONIFICA CARRELLATA PER MOTOCICLI

L'isola di bonifica per motocicli è formata da 4 serbatoi carrellati da 80 lt per il recupero e lo stoccaggio temporaneo dell'olio esausto, antigelo, liquido freni e benzina.

Le parti principali della singola attrezzatura sono:

Carter all'interno del quale sono alloggiati la pompa pneumatica a membrana e il sistema di tubi e valvole per il passaggio del fluido; al suo esterno sono installati gli accessori per la regolazione dell'aria ed il filtraggio, gli innesti rapidi di alimentazione dell'aria compressa per la pompa e quello a doppia intercettazione per il collegamento alla linea di scarico allo stoccaggio finale.

Serbatoio di capacità massima di 80 litri e dotato di ruote per agevolare il trasporto all'interno del luogo di lavoro e dotato di indicatore di livello visivo. All'esterno può essere saldato un braccetto per l'inserimento di un tubo porta coppa di recupero in funzione del tipo di fluido da recuperare.

Nell'ottica dell'utilizzo del serbatoio di cui sopra, a corredo del sistema vi sono le sonde e i raccordi adattatori necessari ai vari utilizzi.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO ISOLA DI BONIFICA CARRELLATA

Il serbatoio di aspirazione è conforme alle condizioni della direttiva macchine 98/37/CE, come modificata e alla legislazione nazionale che la traspone;

La macchina è inoltre conforme alle seguenti Direttive:

- ✓ 89/655/CEE requisiti minimi di sicurezza e salute per l'uso di attrezzature di lavoro da parte dei lavoratori
- ✓ 1999/92/CE prescrizioni minime per il miglioramento della tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori che possono essere esposti al rischio di atmosfere esplosive
- ✓ 94/9/CE apparecchi e sistemi di protezione destinati a essere utilizzati in atmosfera potenzialmente esplosiva

STAZIONE DI ASPIRAZIONE MURALE PER AUTOCARRI

Il recupero dei fluidi, olio esausto e liquido antigelo, viene effettuato con 2 vasche di recupero carrellate con capacità di 90 litri, complete di griglia frangiflutti, manico per la movimentazione e raccordo di svuotamento. La bonifica dei serbatoi degli automezzi viene effettuata per gravità. Lo svuotamento della vasca di recupero avviene attraverso 2 kit murali pneumatici per il travaso composti da pompa a membrana, alloggiata su un apposito sostegno zincato e dotata di regolatori per l'alimentazione dell'aria compressa, tubazione con raccordi speciali a doppia tenuta per il collegamento alla vasca.

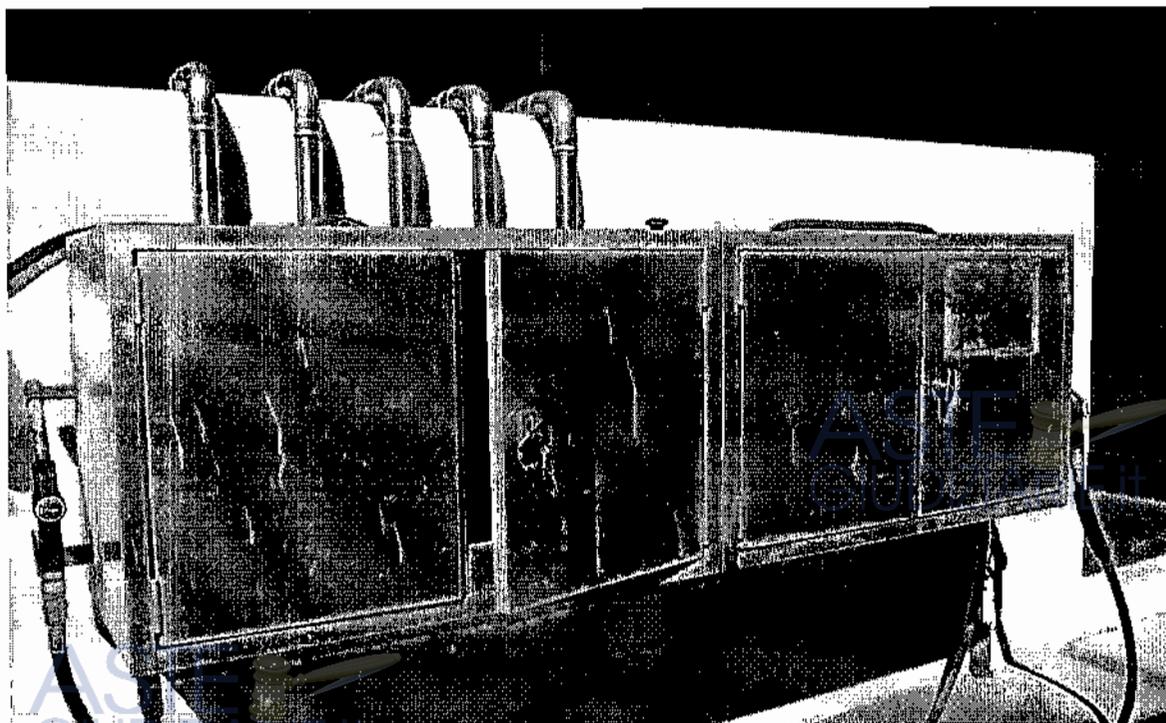
Il recupero del gasolio viene effettuato con una pompa a membrana e avvolgitubo da 7 mt con dotazione di sonde per il prelievo diretto dal serbatoio.

TUBAZIONI

Le linee per la distribuzione del vuoto e del recupero dei fluidi sono state realizzate con tubazione in PVC (policloruro di vinile non plastificato) con MRS (minimum required strenght) > 25 Mpa (ISO1167 – ISO DIS 9080) e guarnizioni in EPDM (gomma etilene propilene). Le raccordature sono state effettuate per incollaggio su tubi di serie metrica con apposito prodotto come da norma ASTM-D-2564-88.

Per le linee di mandata ai serbatoi finali di stoccaggio sono state utilizzate le seguenti qualità di tubazione flessibile: (Vedi foto sotto)

- tubo TPD1000AM da 1" per il passaggio di benzina
- tubo TPD10NL da 1" per il passaggio di liquido antigelo, liquido lavaveri e liquido freni
- n. 3 tubi R1AT da 1" per il passaggio di olio esausto, olio idraulico e gasolio.



STOCCAGGIO FINALE DEI FLUIDI

Lo stoccaggio finale dei fluidi è situato in apposita zona con vasche di contenimento in muratura messe a disposizione dal committente e così configurato:

- n° 6 cisterne a semplice parete da 2.000 lt gemellate per olio esausto
- n° 6 cisterne a semplice parete da 2.000 lt gemellate per liquido antigelo
- n° 1 cisterna a semplice parete da 2.000 lt per liquido freni
- n° 1 cisterna a semplice parete da 2.000 lt per liquido lavavetro
- n° 1 cisterna a semplice parete da 2.000 lt per olio idraulico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



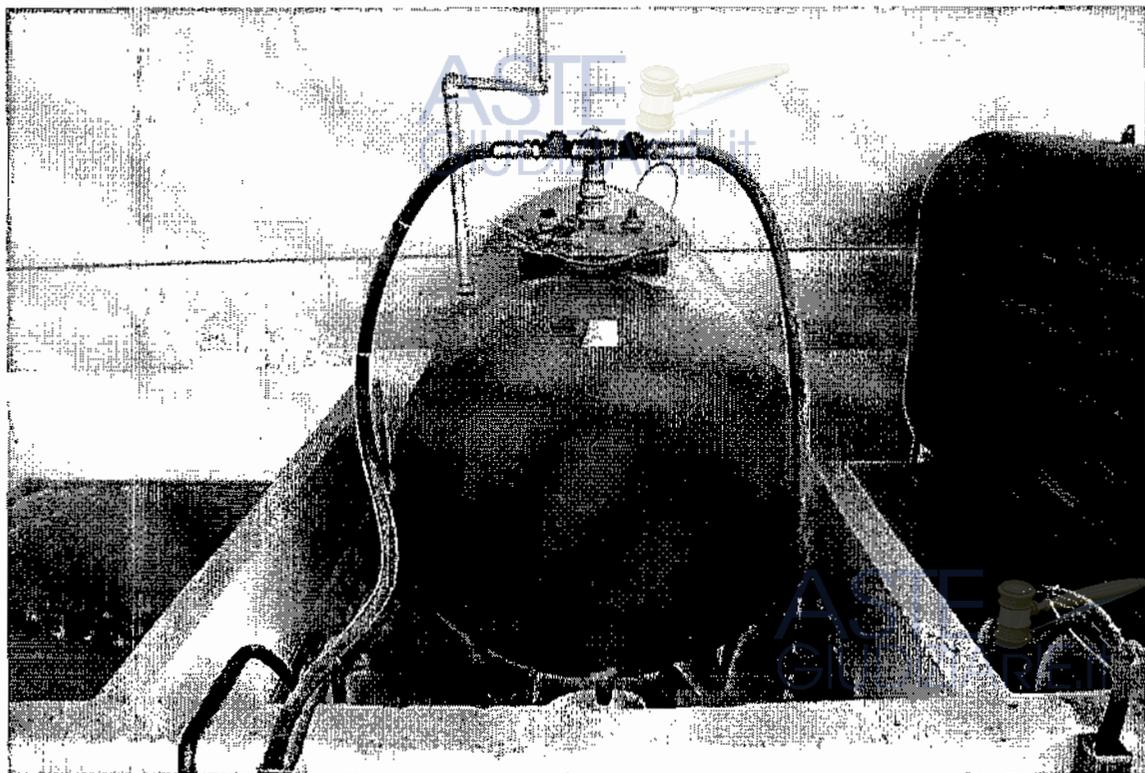
Particolare delle 6 Cisterne GARTEC per la raccolta finale del liquido antigelo da 2.000 litri/una

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Particolare della Cisterna GARTEC per la raccolta finale del **liquido lavavetri** da 2.000 litri/una.



Particolare della cisterna semplice parete da 2.000 lt per l' **olio esausto** (nota bacino di raccolta)



Particolare della cisterna da 2.000 litri per la raccolta del liquido idraulico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutte le cisterne saranno dotate di sfiato vapori, valvole di intercettazione, monitoraggio del contenuto con sistema elettronico, allarmi di troppo pieno e collegamento a pc.

Lo stoccaggio del gasolio è così configurato:

n° 1 cisterna a semplice parete da 2.000 lt speciale per carburanti

la cisterna è dotata di sfiato vapori, valvole di intercettazione, monitoraggio del contenuto con sistema elettronico, allarme di troppo pieno. Alla cisterna è collegato un kit di distribuzione del gasolio con contaltri analogico, alloggiato in apposito armadio zincato, per il riutilizzo del prodotto e dotato di filtro e allarme di cisterna vuota.

Lo stoccaggio della benzina è così configurato:

n° 1 cisterna a doppia parete da interro da 2.000 lt speciale per carburanti (vedi foto sotto)



la cisterna è dotata di trattamento esterno in vetroresina, valvola limitatrice di carico, sfiato vapori, valvole di intercettazione, allarme intercapedini, allarme di troppo pieno con livello meccanico certificato atex. Alla cisterna è collegato un kit di distribuzione della benzina, certificato atex con contaltri analogico, alloggiato in apposito armadio zincato, per il riutilizzo del prodotto e dotato di filtro e allarme di cisterna vuota.

I sistemi di monitoraggio e allarme saranno ubicati all'interno di un quadro elettrico per preservarli dagli agenti atmosferici (umidità) e da eventuali manomissioni accidentali dei parametri di configurazione.

I segnali di allarme sono alimentati con apposito trasformatore dimensionato, in bassa tensione.

I kit di distribuzione del gasolio e della benzina sono alimentati con tensione a 220V, protetti da differenziali e interruttori on / off, ubicati in apposito quadro elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

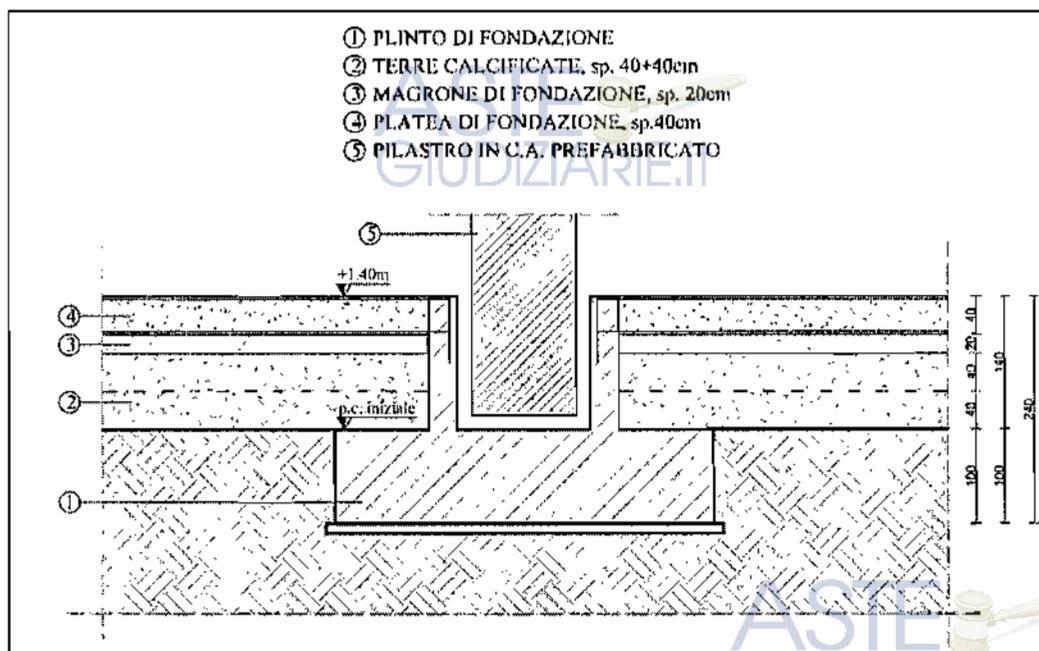
RELAZIONE TECNICA SULLE OPERE DI FONDAZIONE

L'obiettivo di questa relazione è la descrizione del sistema di fondazione realizzato all'interno del complesso strutturale di proprietà ██████████ posto al di sotto delle strutture portanti in elementi prefabbricati in c.a. e composto da una serie di plinti a bicchiere in c.a. Il complesso si suddivide in tre blocchi principali, situati rispettivamente a Sud-Est ed a Sud-Ovest del lotto, due dei quali collegati da un corridoio in elevazione, e da un sistema di tettoie esterne, localizzate sul perimetro esterno della rimanente parte a Nord.

Le valutazioni, e la conseguente stima del valore economico, sono state eseguite dopo che quest'ufficio ha preso visione del progetto originario, **Rif. pratica Genio Civile di Firenze n.° 137537 del 20/02/2009**, e della successiva variante, presentata in data 03/04/2015.

In esso, si fa riferimento in prima istanza alla relazione geologica allegata, realizzata a seguito di 8 prove penetrometriche statiche CPT (Cone Penetration Test), 8 prove penetrometriche dinamiche SPT ed 8 sondaggi a carotaggio continuo, che evidenzia la posizione del livello piezometrico della falda, in tutti i casi, a circa -3.50m dalla quota di campagna iniziale, e definisce 7 sezioni litotecniche con i rispettivi parametri di resistenza fisico-meccanica.

Da un punto di vista strutturale, tale relazione fissa il piano di fondazione dei plinti ad una profondità di circa -1.00m dal piano di campagna iniziale, su uno strato di magrone di spessore pari a circa 10cm, e richiede che l'altezza totale dei medesimi sia pari a circa 240 cm, comprensivi dei 100 cm c.a. di zattera fondale e dei 140 cm c.a. di bicchiere superiore. La soluzione deriva dalla necessità di realizzare un rilevato di circa 140 cm c.a. al di sopra del piano di campagna iniziale, per soddisfare le richieste normative in materia idraulica.



Come evidenziato in Figura 1, il rilevato è costituito da circa 80 cm di terre calcificate, sulle quali è stato gettato uno strato di magrone di circa 20 cm ed una sovrastante platea in cemento armato di spessore 40cm: la soluzione consente di solidarizzare platea e plinti di fondazione, assicurando opportuna rigidità orizzontale al complesso e definendo un filo fisso superiore omogeneo.

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

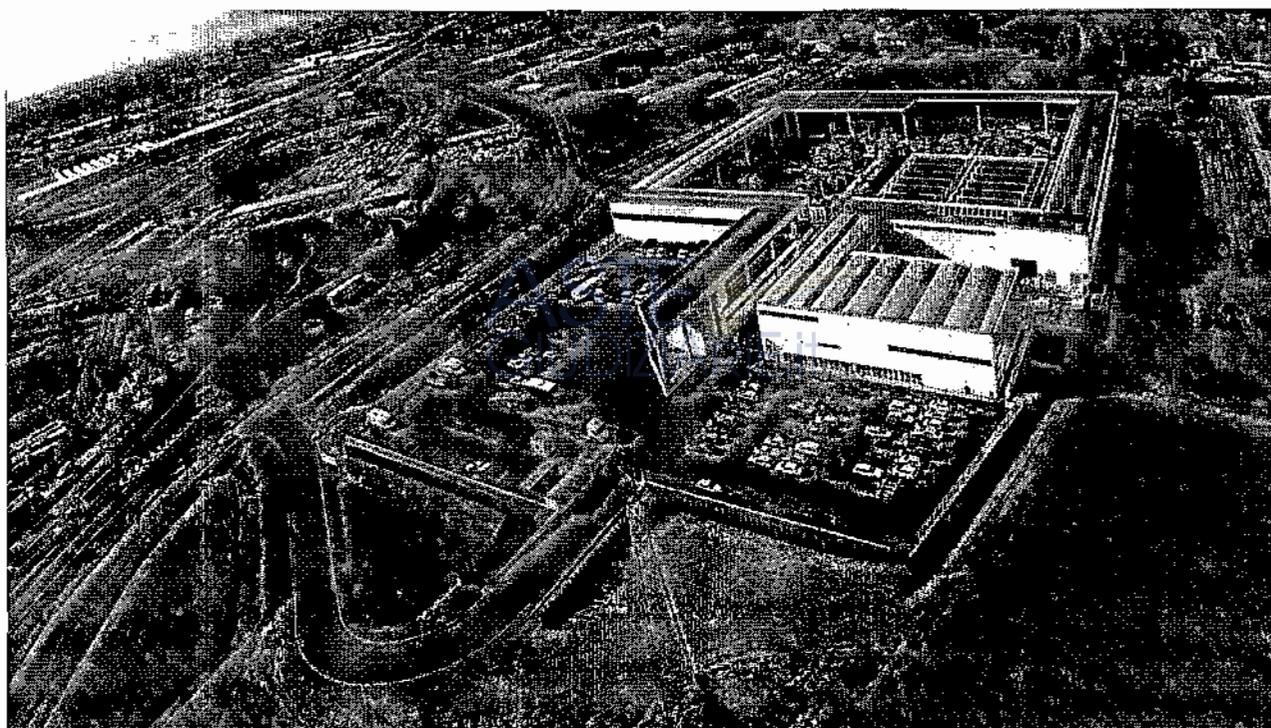
ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO ██████████
Stima dei Terreni di proprietà

Giudice Delegato: Dott.ssa Selvarolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Curatore Fallimentare: Dr Alessandro Venturi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

dott. ing. Andrea DUPRE'

Via Jacopo Nardi, 19 FIRENZE 50132

Tel 055 247 6374

Pec: andrea.dupre@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE



- 
- a) Incarico ed attività svolte dal CTU
 - b) Premesse
 - c) Descrizione degli immobili
 - d) Riferimenti Catastali e consistenza
 - e) Provenienza dei beni
 - f) Elencazione dei gravami
 - g) Stima degli Immobili
 - h) Visure Mappali



INCARICO ED ATTIVITA' SVOLTE DAL CTU

Il sottoscritto ing. Andrea Duprè con Studio in Firenze, Via Jacopo Nardi, 19 ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il numero 4648 ed iscritto all'Albo Dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze con il n° 7910 è stato nominato dal Giudice relatore dott.ssa Selvarolo quale perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe, su richiesta del Curatore fallimentare dott. Alessandro Venturi, al fine di procedere alla valutazione economica dei terreni facenti parte dell'impianto e del complesso industriale denominato [REDACTED]

Attività Svolte dal CTU

- Disamina dei documenti consegnati dal Curatore Fallimentare
- Ricerche presso il Catasto Terreni del Comune di Firenze
- Visura dei Mappali del catasto Terreni del Comune di Firenze
- Sopralluogo ai terreni oggetto di stima
- Ricerca valori Agricoli Medi

Premessa

Lo scopo di questa perizia è quello di integrare la stima già fatta sul valore dell'impianto Con il valore dei terreni che saranno oggetto di una vendita con asta giudiziaria.

I terreni oggetto di questa stima si trovano nel Comune di Firenze e fanno parte di un complesso industriale noto con il nome [REDACTED]

Il complesso industriale è un impianto di autodemolizione, stoccaggio e recupero rifiuti pericolosi e non, ubicato in Via di Castelnuovo n.20 in loc. Ferrale.

I terreni di pertinenza del complesso industriale sono principalmente pianeggianti e con destinazione di uso Seminativo Arborato Irriguo, Seminativo Irriguo etc. Come meglio descritto nella visura catastale allegata.

Alla data del sopralluogo e stando a quanto è stato possibile accertare i terreni risultavano liberi da persone e cose e privi **in superficie** di rifiuti.

Accesso ai terreni:

I terreni di EcoFirenze sono facilmente fruibili percorrendo le strade intorno all'azienda L'ipotesi di scorporare i terreni e venderli separatamente date le caratteristiche degli stessi è assai remota

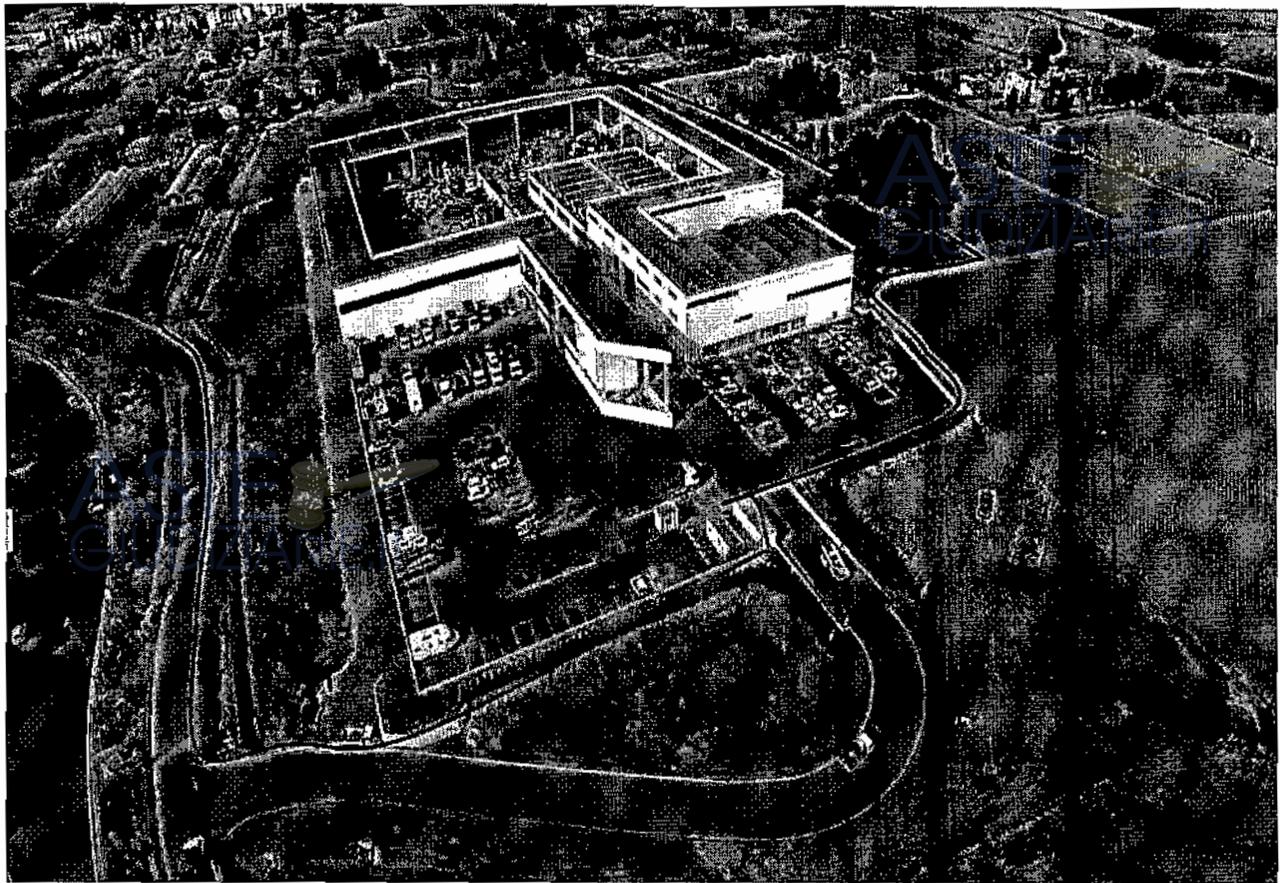


Foto Aerea con indicazione sommaria di alcuni dei terreni di proprietà di ██████████

Nella tabella di seguito si riporta la consistenza dei terreni divisa per categoria e superficie

Foglio di Mappa	Particella	Categoria	Superficie in m.q.	Stima in euro
64	634	Seminativo Irriguo Arb	1.570	9452
64	635	Seminativo Irriguo Arb	139	836.8
64	639	Seminativo Irriguo Arb	468	2817.64
64	640	Seminativo Irriguo Arb	2101	12649.28
64	641	Seminativo Irriguo Arb	98	590
64	828	Seminativo Irriguo Arb	46	276.95
64	915	Seminativo Irriguo Arb	35	210.72
64	917	Seminativo Irriguo Arb	268	1.613.52
64	918	Seminativo Irriguo Arb	54	325.11
64	835	Seminativo Irriguo Arb	5.260	31668.36
64	828	Seminativo Irriguo Arb	76	457.57
64	836	Seminativo Irriguo Arb	111	668.29
64	853	Seminativo Irriguo Arb	242	1456.99
Superficie Totale Terreni a "Seminativo Irriguo Arborato"			mq 10.468	€ 63023.64

Foglio di Mappa	Particella	Categoria	Superficie in m.q.	Stima in €
64	627	Seminato Arborato	1.000	2.800
64	824	Seminato Arborato	1.290	3.673
64	825	Seminato Arborato	446	1.270
Superficie Totale a "Seminativo Arborato"			mq 2.736	€ 7.773

Foglio di Mappa	Particella	Categoria	Superficie in m.q.	Stima in €
64	627	Prato	3.991	5.686,78
64	629	Prato	2.246	3.200,33
64	829	Prato	2.302	3.280,12
64	847	Prato	13	185,24
Superficie Totale Terreni "a Prato"			mq 8.552	€ 12.352.47

Stando alla visura effettuata in data 21.10.2015 presso il catasto Terreni, la superficie Totale dei Terreni di proprietà di [REDACTED] di 21.756 mq. c.a.

STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

Per effettuare una corretta stima del valore dei terreni si è tenuto conto dei Valori Agricoli medi di mercato presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

La regione Agraria di riferimento è la n.5 dove ricade sia il Comune di Firenze che il Comune di Scandicci (Area limitrofa).

Gli ultimi dati disponibili sul sito dell'agenzia delle entrate si riferiscono all'anno 2014. Per valutare i terreni si è quindi suddiviso gli stessi in base alla destinazione di uso tenendo presente che le quotazioni più alte (€ /ha) vengono spuntate dai terreni con coltura di tipo "Seminato Arborato Irriguo".

Moltiplicando tale valore (€ /ha) per la superficie effettivamente di proprietà si è ottenuto un valore complessivo di circa € 83.000. questo valore si è ritenuto opportuno maggiorarlo del 20% circa tenendo presente che nella zona non vi sono terreni in vendita e che la richiesta è particolarmente elevata data la conformazione del suolo pianeggiante.

In forza a questi parametri ed un buono stato di manutenzione si stima in € 102.000 (Centoduemilaeuro/00) il valore dei terreni.

con perfetta osservanza

Dott. ing. Andrea Duprè

C.T.U.

Firenze, 24.02.2016