

ALLEGATO 2

Stime immobili nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari anno 2015/2017



Comune di Portoferraio
Provincia di Livorno

AREA 1

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

AREA 1

N.249 del 21/09/2010

OGGETTO: ALIENAZIONE TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO LUNGO LA STRADA PROVINCIALE PER BAGNAIA IN LOCALITA' OTTONE PARTICELLA CATASTALE 39005 DEL FOGLIO15 - DETERMINA DELLA STIMA E DEFINIZIONE CORRISPETTIVO.-



IL DIRIGENTE *ad interim* AREA 1
(arch. Mauro PARIGI)

a cura della Ragioneria

Esecutivo il

Emesso mandato n.il

IL DIRIGENTE

Richiamato l'art. 107 Dlgs n. 267/18.08.2000;

Vista la disposizione sindacale n. 16979 del 11.06.2010 di nomina del dirigente AREA I;

Visto il decreto del Sindaco prot. n° 17888 del 18/06/2010 con il quale, è stato nominato il Dirigente dell'Area 1^a ad interim;

Dato atto che la sig.ra Campini Gabriella ed il sig. Campini Roberto hanno richiesto con lettera prot. 0011909 del 28.04.2010 di poter acquistare un terreno di proprietà comunale identificato alla particella catastale 39005 del foglio 15, terreno posto tra la strada provinciale e le aree di proprietà dei richiedenti identificate al foglio 15 particelle 101 e 102

Visto che il terreno come sopra identificato risulta peraltro recintato da epoca remota;

Dato atto che suddetto terreno non costituisce utilità alcuna anche quale area stradale in quanto è già disponibile una fascia di pertinenza stradale di larghezza variabile da tre a cinque metri;

Preso atto che tale terreno è funzionale ai richiedenti in quanto costituisce unica possibilità di accesso alla loro proprietà anche dal punto di vista carrabile, quindi è una opportunità per garantire il solo uso pedonale dell'esistente stradello di accesso al mare posto al margine meridionale della proprietà Campini, ma anche una occasione di valorizzazione della proprietà dei richiedenti;

Esaminati i disposti dell'articolo 60 del vigente Regolamento Urbanistico che non consente interventi di ampliamento o di nuova costruzione, ma al più solo interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti soltanto qualora i medesimi presentassero deficit funzionali o igienico sanitari a fronte delle vigenti normative igienico-sanitarie;

Verificato che il resede posseduto dalla sig.ra Campini Gabriella e dal sig. Campini Roberto comunque sia, allo stato attuale, consentirebbe già l'eventuale, se ammissibile in relazione allo stato attuale e alle condizioni igienico funzionali del fabbricato esistente, quindi che il terreno di cui è stato richiesto l'acquisto non determina particolari opportunità di valorizzazione edilizio urbanistica;

Verificato che terreni con destinazione funzionale simile, ancorché posti in altri contesti, (ad esempio Via Barbiellini Amidei) sono stati stimati in ragione di un valore unitario di euro 42 al mq. e che quindi tale valore può essere assunto anche per la determinazione della stima del bene di cui trattasi, tenuto conto che disporre di un accesso carrabile e di uso esclusivo si risolve in una evidente occasione di valorizzazione della proprietà dei richiedenti;

Dato atto che il parere tecnico del Responsabile del Procedimento debba intendersi favorevolmente espresso con la sottoscrizione del presente atto;

DETERMINA

per quanto in narrativa esposto:

- Di stabilire in euro 42 il valore unitario del terreno di cui al catasto terreni NCT al foglio 15 mappali 39005 di 138 mq. di estensione;
- Di stabilire in euro $42 \times 138 = 5796$ il valore complessivo del terreno;
- Di comunicare la presente determina alla sig.ra Campini Gabriella ed al sig. Campini Roberto affinché possano confermare l'accettazione della proposta di acquisto effettuando contestualmente il versamento del corrispettivo come sopra indicato fatto salvo conguaglio a copertura delle spese contrattuali

DETERMINAZIONE N. 249 del 21/09/2010

OGGETTO: ALIENAZIONE TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO LUNGO LA STRADA PROVINCIALE PER BAGNAIA IN LOCALITA' OTTONE PARTICELLA CATASTALE 39005 DEL FOGLIO15 - DETERMINA DELLA STIMA E DEFINIZIONE CORRISPETTIVO.-

VISTO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Portoferraio, 21/09/2010

~~IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
PARIGI MAURO~~

VISTO

Di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del presente provvedimento

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Portoferraio , li

Entrate :

Risorsa	Capitolo /Art.	Accertamento	Importo

Uscite :

Intervento	Capitolo/Art.	Impegno	Importo



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA I

GESTIONE PATRIMONIALE E SERVIZI AL CITTADINO

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565-957111 - Fax 916391 - Cod. Fisc. 82081370491 E-MAIL: portoferraio@provincia.livorno.it

ALLEGATO 2

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA VALORE IMMOBILIARE PALAZZO COPPEDE
DISTINTO AL CATASTO URBANO AL F. 5 MAPP. 82 – PORTOFERRAIO (LI)

Descrizione del bene:

L'immobile è pervenuto in proprietà comunale a seguito della dismissione dei beni facenti parte del compendio ILVA

L'immobile parzialmente distrutto da un bombardamento e successivamente privato dei paramenti ad intonaco in epoca recente a causa del pericolo di crollo del medesimo, è stato nel tempo destinato a residenza, in particolare a residenza di emergenza abitativa.

L'immobile è composto da piano terra e da ulteriori 4 piani di cui l'ultimo ridotto a sottotetto in seguito alla sbrigativa ricostruzione post bellica della copertura.

In origine l'immobile era destinato completamente ad uffici, specificatamente uffici dell'azienda di produzione di energia elettrica poi confluita in ENEL.

Stima del valore sommario di cessione:

Le superfici da alienare consistono in:

- piano terra: composto da porticato di uso pubblico e vani per una superficie e lorda di mq. 418
- piano primo: composto da vani utilizzati come residenza di emergenza abitativa per una superficie e lorda di mq. 372 compreso vano scale
- piano secondo: composto da vani utilizzati come residenza di emergenza abitativa per una superficie e lorda di mq. 372 compreso vano scale
- piano terzo: composto da vani utilizzati come residenza di emergenza abitativa per una superficie e lorda di mq. 372 compreso vano scale
- piano quarto: composto da vani ad uso sottotetto per una superficie e lorda di mq. 372 compreso vano scale
- In relazione alle previsioni urbanistiche, sono ancora da alienare 252 mq di superficie lorda per ciascun piano (piano quarto ad uso sottotetto) escluso il piano terra, che dovranno essere ricostruiti, ovvero un totale di 1.008 mq. di superficie lorda:

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scarso, in particolare per quanto inerente le facciate che debbono essere ricomposte in base al disegno originale, gli impianti tecnologici ed i necessari consolidamenti statici.

Il vigente RU inserisce i beni nell'ambito 26 "stazione marittima" e prevede che sull'immobile si proceda con un intervento di restauro – ricostruzione per le seguenti destinazione d'uso:

- piano terra: commercio
- piano primo, secondo e terzo: attività terziarie e direzionali
- piano quarto: sottotetto (come da parere *Ministero BB.AA.CC.*)

Dato atto di quanto sopra, tenuto conto che i valori immobiliari medi ricavati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio assegna ad immobile di ordinario stato di manutenzione in area un valore medio di:

- euro 1600 – 2100 / mq. superficie lorda di pavimento per funzioni terziario-direzionale;
- euro 2500 – 3000 / mq superficie lorda di pavimento per funzioni commerciali;
- euro 2200 – 3200 / mq superficie lorda di pavimento per funzioni residenziali;

COMUNE DI PORTOFERRAIO
AREA I - GESTIONE PATRIMONIALE E SERVIZI AL CITTADINO

tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, si possono ritenere congrui i seguenti valori:

- piano terra: vani per una superficie lorda di mq. 418 con destinazione commerciale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile ed alle considerazioni espresse in premessa si decurta l'importo del 25%, per cui: euro/mq 1.875 * mq. 418 = € 783.750
- piano primo: vani per una superficie lorda di mq. 372 con destinazione terziario - direzionale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile ed alle considerazioni espresse in premessa si decurta l'importo del 25%, per cui: euro/mq 1.200 * mq. 372 = € 446.400
- piano secondo: vani per una superficie lorda di mq. 372 con destinazione terziario - direzionale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile ed alle considerazioni espresse in premessa si decurta l'importo del 25%, per cui: euro/mq 1.200 * mq. 372 = € 446.400
- piano terzo: vani per una superficie lorda di mq. 372 con destinazione terziario - direzionale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile ed alle considerazioni espresse in premessa si decurta l'importo del 25%, per cui: euro/mq 1.200 * mq. 372 = € 446.400
- piano quarto: sottotetto per una superficie lorda di mq. 372
- piani primo, secondo, terzo e quarto (sottotetto) da ricostruire: vani da ricostruire per una superficie lorda di mq. 1008.
Per mq. 504 (piano primo / secondo) con destinazione terziario direzionale euro 400 * 504 = € 201.600.
Per mq. 252 (piano terzo) con destinazione residenziale euro 600 * 504 = € 151.200.
Per mq. 252 sottotetto

totale immobile € 2.475.750,00

Calcolo del valore sommario dell'immobile da cedere:

In considerazione dello stato manutentivo dell'immobile ed alle considerazioni espresse in premessa si stima l'immobile per un importo arrotondato a € 2.475.000.

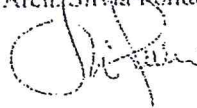
Poiché l'art. 14 "GARA DESERTA - EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE", del Regolamento delle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale di cui alla delibera C.C. n.10/2011, nell'eventualità che la gara per la vendita vada deserta, prevede la possibilità di effettuare un nuovo esperimento di gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta determinato dalla residua appetibilità del bene posto in vendita, si prevede rispetto all'importo stimato in € 2.475.000,00 una riduzione pari al 10%.

Pertanto il nuovo prezzo a base d'asta del bene è pari ad € 2.227.500,00

La presente stima è resa sommariamente ai sensi dell' art. 3 del Regolamento approvato con delibera di C.C. n° 80/2000. In sede di stima definitiva del valore di vendita il valore sommario sopra indicato potrà variare in aumento, sia in funzione dell'effettivo rilievo del fabbricato e dell'effettiva consistenza, sia in funzione di una variata indicazione del valore unitario.

Portoferraio, li 15 aprile 2013

Il Dirigente Area I°
Arch. Silvia Fontani



COMUNE DI PORTOFERRAIO
Provincia di Livorno
AREA III – Programmazione e gestione del territorio

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391

Portoferraio, marzo 2014

Oggetto: Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari – stima del valore dell'immobile denominato distinto al Catasto Urbano al foglio 6, particella 108 sub. 601 e particella 178 (corte pertinenziale)

Descrizione del bene

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, è frutto di ristrutturazioni post belliche di edifici originariamente assegnati all'ILVA e poi passati in proprietà all' Amministrazione Comunale nei primi anni 50.

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica ad L ad un solo piano fuori terra, che per un lato è appoggiato a terrapieno sottostante muro di Fortezza – area cosiddetta del raggione.

La corte pertinenziale ha una estensione di 56 mq., l'unità edilizia residenziale ha invece una superficie di 64 mq.

L'unità residenziale è composta dai seguenti vani: piccolo bagno, cucinotto, due camere, ripostiglio e piccolo wc. La descrizione sommaria può indurre però in errore circa la reale consistenza funzionale dell'unità immobiliare.

Infatti:

- 1) il bagno ha accesso diretto dal cucinotto, quindi sussiste una non conformità alle disposizioni normative in materia di igiene degli alloggi;
- 2) il cucinotto ha una larghezza massima non superiore a metri 1,8 ed è di passaggio tra una camera, la più ampia ed il bagno, quindi sussiste una palese carenza funzionale;
- 3) la camera doppia è di passaggio tra il cucinotto ed il soggiorno, quindi sussiste una palese carenza funzionale;
- 4) il soggiorno è di passaggio tra la camera doppia e l'ingresso su cui affaccia un ripostiglio, quindi sussiste una palese carenza funzionale;
- 5) la seconda camera è invece dotata di wc di dimensioni comunque sufficienti ad ospitare soltanto una latrina ed un lavamani, quindi sussiste una palese carenza funzionale;

Ovvero, se si valuta l'organizzazione funzionale dell'unità immobiliare è evidente che questa è limitatissima ed in parte evidenzia un palese contrasto con la vigente normativa igienico sanitaria che impone il disimpegno dei locali igienici da altri locali ed in particolare dalla cucina.

Per quanto riguarda i materiali da costruzione e di finitura si è appurato che le murature perimetrali sono state realizzate in laterizio e pezzature varie di pietrame con sovrastante intonacatura, la copertura ad una falda è con struttura in legno piano in laterizio e manto in coppi ed embrici, le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di vario tipo, alcune, come nella camera, di più vecchia fornitura, in cemento colorato con formato esagonale.

Gli infissi sono in legno e alquanto vetusti. Non esiste impianto di riscaldamento, ma l'appartamento è attrezzato con una stufa a kerosene, installata dall'affittuario. All'esterno sul fronte est del lato cucinotto/bagno dell'unità immobiliare è appoggiato un grosso armadio in ferro che ospita una cabina elettrica, quindi si può determinare anche una condizione di inquinamento elettromagnetico.

La piccola corte esterna è arricchita da alcune piante di alto fusto, trovasi esposta a sud est e gode dell'affaccio, seppure intermediato dal percorso di Via del Falcone, sul centro storico di Portoferraio. Poiché Via del Falcone è a fondo chiuso, almeno una parte della piccola corte deve essere utilizzata sia come area di sosta, sia come area di manovra per l'inversione del senso di marcia degli automezzi che raggiungono il sito.

Stato di conservazione del bene

L'immobile è in mediocre stato di conservazione. Anzi, per alcune fattispecie, si registrano deficit funzionali (precedentemente illustrati) e conservativi significativi. Questi ultimi in particolare riguardano:

- Pavimenti deficitari per qualità materica e per infiltrazioni di umidità;
- Murature in elevazione con evidenti tracce di umidità per risalita e per umidità proveniente da terrapieno posto sul lato sotto fortezza;
- Infissi in legno antiquato, persiane in legno sostituite dallo stesso affittuario non oltre 7 anni fa;
- Riscaldamento tramite stufa a kerosene

La manutenzione ordinaria, è doveroso rilevarlo in sede di valutazione del valore del bene, è stata sempre effettuata direttamente dall'assegnatario, anche interventi di carattere straordinario sono stati eseguiti dal medesimo come sopra già evidenziato.

In questa sede però si deve sottolineare come, a causa dell'appoggio dell'unità immobiliare a terrapieno, siano in atto significative infiltrazioni di umidità e, in taluni casi, in occasione di piogge più intense veri e propri fenomeni di ruscellamento di acque nella camera matrimoniale.

Il fenomeno, oltre che limitare la godibilità dell'appartamento, a deteriorarne la salubrità ed in ultima istanza, l'abitabilità, ha prodotto ovviamente anche deterioramento di suppellettili, evenienze che ovviamente l'affittuario ha più volte evidenziato e lamentato richiedendo un intervento di risanamento mai effettuato, d'altra parte almeno a partire dal 2004 la gestione dell'immobile è stata svolta assumendo questo come bene in alienazione e quindi il problema dello stato del medesimo è stato posto in secondo piano.

Dunque, complessivamente, l'alloggio presenta deficit manutentivi e di conservazione, oltre che di funzionalità, peraltro non esiste gattaiolato o vespaio, la coibentazione consentita da copertura e pareti perimetrali è di scarso livello, cioè, quasi certamente, l'edificio potrà essere inserito in classe G ai fini energetici, ovvero al livello più basso della scala prevista, cioè l'edificio è in una condizione tale per cui si deve necessariamente ipotizzare un complesso di interventi su murature, coperture ed altro al fine di pervenire ad una classificazione migliore e compatibile con le attuali necessarie condizioni di agibilità e abitabilità dell'alloggio.

Definizione urbanistica del bene

L'immobile è ricompreso nel centro storico. All'immobile si applicano i disposti dell'articolo 30 del vigente regolamento urbanistico:

Art. 30 Disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della qualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente – UTOE 8/Centro Storico – invariate strutturale ex art. 25 PS.

1. Il centro storico di Portoferraio, come individuato nelle tavole del regolamento urbanistico, in quanto complesso paesaggistico ed architettonico d'insieme, sottoposto a tutela ai sensi del Dlgs 42/04, ai fini della tutela del patrimonio architettonico, ferme restando le disposizioni di cui al Dlgs 42/04 per gli edifici pubblici o comunque notificati, è nella sua unitarietà, ai sensi del presente Regolamento Urbanistico assimilato al patrimonio tutelato in forza del sopracitato articolo 10 comma 2 del Dlgs 42/04;
2. Nelle aree di cui al comma 1 in attesa di specifico piano particolareggiato di recupero, fatte salve le tutele disposte per il patrimonio assoggettato alle disposizioni del Dlgs 42/04, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso, nonchè:
 - Il frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti a condizione che le unità immobiliari che risultano a seguito dell'intervento abbiano superficie utile non inferiore a 55 mq. e siano dotate di parcheggi pertinenziali per le nuove unità immobiliari aggiuntive a quelle preesistenti. Qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare parcheggi pertinenziali, è ammesso il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "Interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale"; il versamento è aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione;
 - Il frazionamento di unità immobiliari esistenti ricomprese in un unico edificio, se comporta la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a 4, è ammissibile solo previo piano di recupero sottoposto a convenzionamento vincolato a consentire, ogni 4 nuove unità immobiliari, l'immissione sul mercato dell'affitto a canone concordato di almeno una unità immobiliare;

- La realizzazione di garage nelle unità immobiliari poste al piano terra in special modo se seminterrate.
 - il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra o seminterrato da residenziale, magazzini o locali di sgombero, a commerciale o terziario, ma solo limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato, agli studi professionali, agli sportelli di servizio di patronati o associazioni di categoria, alle sedi di associazioni onlus, alle attività artigianali artistiche e non inquinanti, per la realizzazione di albergo diffuso tramite recupero di vani negli immobili prospettanti vie esclusivamente pedonali per non oltre 60 posti letto a condizione di formazione di una unica società di gestione; per tale cambio di destinazione d'uso non è richiesta obbligatoriamente la disponibilità di posti auto pertinenziali, ma è obbligatorio il versamento all'A.C. di un valore economico definito secondo criteri da aggiornare annualmente in sede di bilancio preventivo, apponendo altresì il vincolo di destinazione di tali introiti alla voce "interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e per lo sviluppo dei servizi di trasporto pubblico locale"; il versamento è comunque aggiuntivo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Il cambio di destinazione d'uso, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione, è altresì ammesso in deroga alle vigenti normative inerenti l'altezza minima interna dei locali destinati al commercio, all'artigianato ed alle attività terziarie e di servizio che non deve comunque essere inferiore a mt. 2.50;
 - il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano primo e secondo da residenziale a locali per le attività artigianali non inquinanti e artistiche, a terziario, ma solo limitatamente agli studi professionali, agli sportelli di servizio di patronati o associazioni di categoria, alle sedi di associazioni onlus,;
 - il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra o seminterrato da magazzini o locali di sgombero, da commerciale o terziario, a residenziale, ma solo limitatamente ad unità immobiliari dotate di doppia ventilazione o non prospettanti su strade carrabili a condizione che siano dotate di scannafosso;
2. Si prescrive la non modificabilità degli spazi liberi interni che debbono essere restaurati sia nelle parti ad orto (orti spagnoli) o giardino, sia nelle parti variamente sistemate a gradoni, percorsi pedonali, canalizzazioni di raccolta acque, muri di cinta.
 3. In attesa di uno specifico piano di utilizzo, sistemazione ed arredo delle aree pubbliche sono fatte salve le occupazioni di suolo pubblico in essere alla data di approvazione del presente R.U.; il

piano di utilizzo, sistemazione ed arredo delle aree pubbliche in attuazione del R.U. dovrà prevedere:

- 3.1 La localizzazione delle aree pubbliche asservibili ad utilizzazioni di tipo privatistico per attività commerciali in sede fissa e sede ambulante;
 - 3.2 La tutela delle aree destinate alla libera circolazione dei pedoni nel rispetto delle vigenti norme in materia di accessibilità e visitabilità per i soggetti portatori di handicap;
 - 3.3 Il Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
 - 3.4 Le caratteristiche architettoniche e decorative delle strutture ammesse sulle aree pubbliche in ragione della loro permanenza stagionale o della possibilità di permanenza quadriennale, nonché le condizioni per ottenere le garanzie per la rimozione dei manufatti alla scadenza delle concessioni ovvero a seguito di mancato rinnovo delle concessioni;
 - 3.5 Caratteristiche dei sistemi segnaletici e informativi pubblici e privati;
 - 3.6 Tempi e i modi di attuazione del piano, i poteri sostitutivi eventualmente assegnati all'Amministrazione Comunale;
1. Ai fini della tutela dell'immagine del centro storico gli interventi devono in genere essere finalizzati alla conservazione delle caratteristiche formali dell'architettura storica, sia per tipologia edilizia che per materiali utilizzati; tuttavia previa specifica valutazione da richiedere all'Amministrazione Comunale può essere consentito l'utilizzo di materiali non tradizionali qualora complessivamente non si alteri la composizione anche cromatica degli edifici;
 2. È fatto obbligo di lasciare su i tetti aperture di cm.5x5 profonde 30 cm. Ogni 3 tegole finali per favorire la nidificazione di rondini e rondoni;

ovvero sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro; è ammesso il cambio di destinazione d'uso, ma la localizzazione dell'immobile in località fuori da qualsivoglia percorso privilegiato di visita del centro storico non consente certo di ipotizzare una valorizzazione diversa dell'immobile tramite un cambio di destinazione d'uso.

Stima del bene

Generalmente per pervenire ad una corretta valutazione dei beni immobili si fa riferimento ai valori medi di mercato degli immobili posti in aree limitrofe registrati dall'Agenzia del Territorio, in questo caso l'Agenzia ha registrato valori oscillanti tra 2800 euro/mq. e 4000 euro/mq.

E' vero però che si parla di immobili in normale stato di conservazione e quindi dotati di standard medi di qualità e servizi. Nel caso specifico va però considerato anche un altro fattore, se nel centro storico sono stati registrati valori medi come quelli indicati, si deve tenere conto che sussiste una grande varietà di situazioni che probabilmente sfuggono al rilevamento generale: cioè se i dati rilevati sono afferenti a immobili posti in prossimità della Calata Mazzini, Piazza Cavour o Piazza Garibaldi è evidente che si tratta di zone di pregio all'interno di un medesimo perimetro di zona, ma è del tutto evidente che valori ben meno rilevanti si riscontrano in strade diverse, ove si scontano problemi di accessibilità e manca l'immediatezza dell'affaccio sul mare.

Tutto ciò senza considerare ulteriori fattori, quali quelli della dimensione degli edifici che sono stati oggetto di compravendita perché è ben noto che edifici di piccola taglia dimensionale, diciamo sotto a 45 mq. spuntano valori più consistenti rispetto ad edifici di maggiori dimensioni.

Nel caso specifico, prima di determinare il valore occorre premettere anche che l'immobile è già stato oggetto di stima, in un caso da parte degli uffici dell'Area I del Comune, nell'altro da parte di un professionista da parte dell'affittuario.

Nel primo caso trattasi di una perizia sommaria del 15 aprile 2013, che ha preso a riferimento i valori medi di mercato degli immobili posti in aree limitrofe registrati dall'Agenzia del territorio, che ha registrato valori oscillanti tra 2800 euro/mq. e 4000 euro/mq.

Nel secondo caso di una perizia del 20.12.2007, che si dilunga, non senza ragione su alcune caratteristiche dell'immobile, e, partendo dal valore minimo all'ora registrato dall'Agenzia del Territorio, 2900 euro/mq., applicando riduzioni conseguenti allo stato di manutenzione e alle caratteristiche funzionali e costruttive, perviene ad assegnare al medesimo un valore al mq. di euro 1700.

Ambedue le perizie appaiono viziate da sommarietà.

Nel primo caso perché assume tout court il valore minimo registrato nelle compravendite precedenti dall'Agenzia del Territorio, senza ancorare la stima allo specifico bene alle sue caratteristiche, al suo stato di manutenzione, alla posizione e sancisce un valore di stima di 180.000 euro.

Nel secondo caso partendo da questo stesso valore si adduce una riduzione del valore di circa il 58% che non è oggettivamente supportato.

Queste premesse consentono però di poter definire un punto di partenza.

Il valore medio definito dall'Agenzia del territorio che dal 2007 al 2013 si è ridotto dal 2900 a 2800 euro/mq., ma si riferisce ad un edificio in normale stato di conservazione, si può invece ipotizzare che la vendita di un alloggio costruito ex novo per collocazione possa anche attestarsi a 5000 euro/mq.

Assumendo questo valore di partenza, dato atto che sostanzialmente si è di fronte ad un edificio originariamente classificato ERP e di medesima tipologia anche se è stato riclassificato tra i beni disponibili, al fine di determinare il valore dell'immobile sarebbe possibile applicare la metodologia di calcolo definita a suo tempo con la legge 392/1978.

Ovvero assumendo come valore di partenza è di 5000 euro/mq, valore individuato come medio di mercato per un nuovo edificio da realizzarsi in zona considerato gli aspetti di relativa alla localizzazione ed al pregio della veduta si procede ad introdurre correttivi in relazione a: tipologia dell'immobile, vetustà dell'immobile, stato di conservazione dell'immobile.

Per i tre coefficienti correttivi si determinano le seguenti riduzioni:

- tipologia dell'immobile: immobile tipo A4, riduzione a 0,80%
- vetustà dell'immobile: riduzione 1%/anno per 15 anni, 0,5%/anno (ulteriori 30 anni),
- stato di conservazione dell'immobile: riduzione allo 0,60% per stato scadente

Così si determinerebbe:

$$5500 \times 0,8 = 4400$$

$$4400 \times 0,3 = 1320$$

$$4400 - 1320 = 3080$$

$$2800 \times 0,6 = 1848$$

$$1848 \times 64 = 118.272,00 \text{ euro}$$

Assumendo invece il valore medio di mercato rilevato dall'Agenzia del Demanio dato conseguente alla registrazione degli atti di compravendita, si procede a partire da 2800 euro/mq. dovendosi apportare comunque dei correttivi, ovvero:

- Funzionalità distributiva dell'unità immobiliare - 5%
- Assenza di impianto di riscaldamento - 4%
- Presenza di deficit strutturali (infiltrazioni d'acqua) - 15%
- Vetustà - 3%

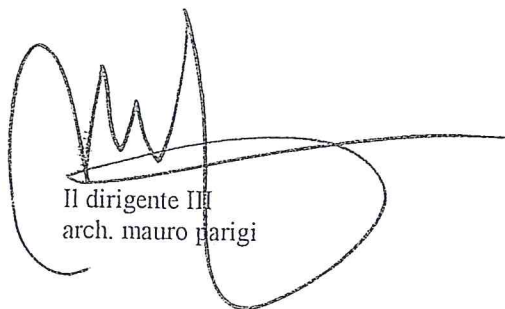
- Interventi di manutenzione straordinaria (rifacimento bagni, intonaci, parti di copertura, infissi, parti della pavimentazione) da parte dell'assegnatario - 3%
- TOTALE RIDUZIONI.....- 30%

Applicando questa riduzione si ottiene $2800 \times 30 \% = 1960$ euro/mq. ed un valore totale dell'immobile di **euro 125.440,00**.

I valori come sopra individuati con diverse metodologie di calcolo sono compatibili con quello catastale desunto dalla rendita calcolata nel 2007 pari a $809,55 \times 100 = 80.955,00$ euro

Infatti, se adeguiamo la rendita catastale come stabilito da successivi e diversi provvedimenti legislativi, la rendita pari a 809,55 va moltiplicata per 126, quindi raggiunge quota 1020,033 euro che corrisponde sommariamente ad valore complessivo di **euro 102.003,30**; valore che come noto non tiene conto degli specifici andamenti del mercato.

Pertanto, conclusivamente, considerate caratteristiche e stato di manutenzione dell'immobile, gli oneri che l'affittuario ha sostenuto, le potenzialità di trasformazione e quindi di rivalutazione del bene, si può attestare che il valore dell'immobile possa essere definito all'interno dei tre valori limite: **euro 125.440,00, euro 118.272,00, euro 102.003,30**, si può dichiarare che il valore del bene (come media dei tre valori precedentemente individuati) è pari a euro **euro 115.238,43 euro arrotondati a euro 116.000,00**.



Il dirigente III
arch. mauro parigi

COMUNE DI PORTOFERRAIO
AREA I - GESTIONE PATRIMONIALE E SERVIZI AL CITTADINO

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA VALORE IMMOBILIARE EDIFICIO DENOMINATO "SAPONIERA"
DISTINTO AL CATASTO URBANO AL F. 14 MAPP. 146 e MAPP. 145 – PORTOFERRAIO (LI)

Descrizione del bene:

L'immobile è posto in località Schiopparello su un poggio che separa l'ambito delle Prade da quello della Chiusa – Magazzini, gode di una posizione di privilegio essendo posto in alto rispetto alla strada provinciale, essendo contornato da un ampio resede a parco, potendo fruire della vista dell'intero golfo di Portoferraio.

Il contesto ambientale è quello di un'area agricola progressivamente abbandonata negli ultimi 40 anni, in zona sono ormai coltivate solo le aree in pianura, che ora è risolta in un insediamento residenziale a bassa densità e per lo più caratterizzata dalla presenza di ville uni o bi familiari.

L'immobile ha destinazione d'uso residenziale, è stato utilizzato come residenza fino al 2009, anno di cessazione del contratto tra il Comune ed un soggetto privato.

In origine l'immobile era stato costituito come scuola rurale; si rileva che catastalmente non sono stati fatti gli aggiornamenti necessari per adeguare l'immobile alla reale destinazione d'uso degli ultimi 30 anni né è stata aggiornata la planimetria catastale e la consistenza dell'immobile che è stato ampliato per soddisfare le esigenze intervenute con le nuove destinazioni.

Lo stato di manutenzione dell'immobile di proprietà comunale risulta particolarmente scarso, in specifico per quanto riguarda la parte impiantistica che rende di fatto l'immobile non agibile. Risulta inoltre necessario prevedere importanti interventi strutturali per rendere l'immobile agibile anche dal punto di vista statico.

Per accedere all'immobile dalla strada comunale esisteva una strada carrabile, ora per le assenti opere di manutenzione ordinaria della stessa risulta di fatto agevole solamente a livello pedonale. Complessivamente il bene deve essere sottoposto ad un'importante intervento di ristrutturazione e riqualificazione.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è inserito in area agricola, avendo destinazione d'uso residenziale è assoggettata ai disposti dell'articolo 60 del vigente regolamento urbanistico che consente interventi di ristrutturazione ed adeguamento igienico-funzionale.

L'immobile ha una superficie complessiva lorda di mq. 144,00.
Il volume è circa 630 mc.

L'immobile dispone inoltre di un resede di circa 2.735 mq. a bosco.

Calcolo del valore sommario dell'immobile da cedere:

Il valore dell'immobile, considerati i valori medi di mercato degli immobili posti in aree limitrofe registrati dall'agenzia del territorio, variabili tra 3.500 e 4.900 euro per mq. (all. 1) è così determinato:

COMUNE DI PORTOFERRAIO
AREA I - GESTIONE PATRIMONIALE E SERVIZI AL CITTADINO

Il valore di mercato viene considerato di valore medio tra i valori indicati dall'Agenzia del Territorio pari a € 4.200 €/mq decurtati del 30% per le particolari condizioni di inagibilità del fabbricato specificate in premessa.

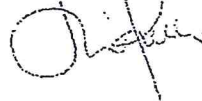
- (fg. 14 mapp. 146) mq. 144,00 x 4.200 €/mq. = € 604.800 per quanto riguarda le superfici residenziali che decurtate del 30% ammontano a € 423.360
- (fg. 14 mapp. 145) resede di mq. 2.735 x 28€/mq. = € 76.580

totale complessivo dell'immobile: € 499.940 arrotondato = € 500.000

La presente stima è resa sommariamente ai sensi dell' art. 5 del Regolamento approvato con delibera di C.C. n° 80/2000. In sede di stima definitiva del valore di vendita il valore sommario sopra indicato potrà variare in aumento, sia in funzione dell'effettivo rilievo del fabbricato e dell'effettiva consistenza, sia in funzione di una variata indicazione del valore unitario.

Portoferraio, li 15 aprile 2013

Il Dirigente Area 1°
Arch. Silvia Fontani



COMUNE DI PORTOFERRAIO
AREA I - GESTIONE PATRIMONIALE E SERVIZI AL CITTADINO

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA VALORE IMMOBILIARE 2° PIANO EDIFICIO EX OSPEDALE CIVICO ELBANO

PIANO SECONDO: DISTINTO AL CATASTO URBANO AL F. 7 MAPP. 613 -- PORTOFERRAIO (LI)

Descrizione del bene:

L'immobile è posto nel centro storico di Portoferraio nelle immediate vicinanze dei siti di maggiore valore storico-culturale-turistico della città. Parte dell'immobile, il piano primo, è stato ceduto alla Provincia di Livorno per la realizzazione del Centro per l'Impiego. Pertanto il fabbricato ha già subito una modificazione che di fatto ne condiziona in parte le possibilità di una futura unitaria utilizzazione; residuano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale le superfici di cui al piano terra ed al piano secondo, oltre ai beni comuni relativi all'accesso alle proprietà.

Le superfici da alienare e qui periziate consistono quindi in:

piano secondo:

- I. (fg 7 mapp 613) vari vani in precedenza destinati ad Ospedale Civico, ambulatori, degenze, servizi per una superficie lorda complessiva di mq. 970,50

Lo stato di manutenzione degli immobili di proprietà comunale è scarso precisando che la provincia nel corso della realizzazione del Centro per l'Impiego ha provveduto alla messa in sicurezza del tetto. Complessivamente i beni debbono essere sottoposti ad un'importante intervento di ristrutturazione.

Il vigente RE inserisce i beni nell'ambito del centro storico, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto, ovvero sono ammesse variazioni di destinazioni d'uso per i vani posti al piano terra per destinare i medesimi ad attività terziarie e/o commerciali, variazioni delle destinazioni d'uso per i vani posti ai piani superiori per insediare attività residenziali (a condizione che ogni unità abbia superficie minima non inferiore a 55 mq. SU¹ se proveniente da frazionamento di unità immobiliari esistenti) o terziarie.

Stima del valore sommario di cessione:

Dato atto di quanto sopra e dato atto che le destinazioni d'uso ammesse sono:

- (fg 7 mapp 613) vani posti al secondo piano per 950 mq. di superficie lorda: ATTIVITA' RESIDENZIALI E/O RICETTIVE SPECIALI - OSTELLO)

Calcolo del valore sommario dell'immobile da cedere:

Il valore dell'immobile, sulla base dei valori immobiliari medi ricavati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio assegnati ad immobili di ordinario stato di manutenzione, è così determinato:

piano secondo:

COMUNE DI PORTOFERRAIO
AREA I - GESTIONE PATRIMONIALE E SERVIZI AL CITTADINO

◦ (fg 7 mapp 613) mq. 950 x 3.000 €/mq. = € 2.850.000, decurtati del 72% per un totale di
€ 798.000
totale complessivo del piano secondo € 798.000 arrotondato = € 800.000

La presente stima è resa sommariamente ai sensi della rt. 3 del Regolamento approvato con delibera di C.C. n° 80/2000.
In sede di stima definitiva del valore di vendita il valore sommario sopra indicato potrà variare in aumento, sia in
funzione dell'effettivo rilievo del fabbricato e dell'effettiva consistenza, sia in funzione di una variata indicazione del
valore unitario.

Portoferraio, li 15 aprile 2013

Il Dirigente Area I°
Arch. Silvia Fontani

