



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

Portoferraio, gennaio 2017

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA VALORE IMMOBILIARE EDIFICIO DENOMINATO "EX POSTE" SITO IN PIAZZA DELLA REPUBBLICA-PIAZZA GARIBALDI

DISTINTO AL CATASTO URBANO AL F. 7 MAPP. 181 PORTOFERRAIO (LI)

Descrizione del bene:

L'immobile è posto in Centro Sorico a cavallo tra Piazza della repubblica e Piazza Garibaldi.

Il contesto ambientale è quello dell'area più centrale dell'insediamento storico in prossimità del Palazzo Comunale.

L'immobile prima residenziale è stato successivamente destinato agli uffici delle Poste. A tal fine è stato ristrutturato a cavallo del secolo,. Ristrutturazione che ha condotto all'introduzione nel corpo di fabbrica di una struttura in cemento armato necessaria anche per sostenere solai capaci di sopportare carichi significativi per macchinari e presanza di persone.

Lo stato di manutenzione dell'immobile assegnato alla proprietà comunale nell'ambito della procedura del "federalismo demaniale", per quanto le Poste abbiano abbandonato lo stesso da 5 anni circa è buono. Ovviamente le finiture sono quelle tipiche di edifici destinati ad uffici, quindi in caso di variazione della destinazione d'uso, ammissibile ai sensi del vigente regolamento urbanistico (piano terra commerciale o terziario, piani superiori commerciale o terziario, oppure residenza).

Risultano sicuramente da cambiare gli infissi del piano terra ed è necessario un intervento per separare i vani del piano terra da quelli dell'ingresso/scale. Nell'immobile è presente pure un impianto di ascensore per quanto collocato in posizione non ottimale rispetto ad un eventuale frazionamento; impianto comunque da revisionare.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato ovviamente da revisionare completamente dato il tempo di fermo trascorso.

L'immobile è dotato pure di un seminterrato con accesso da Piazza della Repubblica.

Al loro delle murature l'immobile ha una dimensione di metri 14,90x10,20, ovvero di metri quadri 151,98.

Quindi complessivamente si ha:

- Piano interrato	mq.151,98
- Piano terra	mq.151,98
- Piano primo	mq.151,98
- Piano secondo	mq.151,98
- Piano terzo	mq. 82,91
- Totale	mq. 690,83

Tutto ciò premesso, considerato altresì che una sua utilizzazione diversa da quella unitaria come effettuata da Poste Italiane comporta necessariamente interventi di ristrutturazione, oltre che di miglioria si definisce il valore del bene come segue.

COMUNE DI PORTOFERRAIO

III AREA - ASSETTO DEL TERRITORIO

Calcolo del valore sommario dell'immobile da cedere:

Il valore dell'immobile, considerati i valori medi di mercato degli immobili posti in centro storico registrati dall'agenzia del territorio:

- 2000 – 2800 per destinazioni residenziali
- 1500 – 2050 per destinazioni terziarie
- 1850 - 2500 per destinazioni commerciali

Tenuto conto dello stato di conservazione, considerato che è intenzione dell'amministrazione comunale procedere alla sola alienazione dei piani primo, secondo e terzo per destinare il piano terra ed il piano interrato ad usi propri (uffici vigili urbani – magazzino/archivio)

Può dunque essere così determinato, tenendo conto della possibilità di plurima destinazione d'uso, nonché dei valori sopra indicati e mediati come segue:

$2000 + 2800 + 1500 + 2500 = 2200$ euro/mq. e considerata anche la necessità di adeguamento dei locali, degli impianti, il necessario rifacimento delle finiture consone alla nuova destinazione funzionale che di fatto conduce ad una necessaria e giusta riduzione del valore unitario del bene che come evidenziato è valutato al lordo delle murature, in euro 1425,00 euro/mq.,

Poiché sarebbero messi in vendita complessivamente:

- Piano primo mq.151,98
- Piano secondo mq.151,98
- Piano terzo mq. 82,91

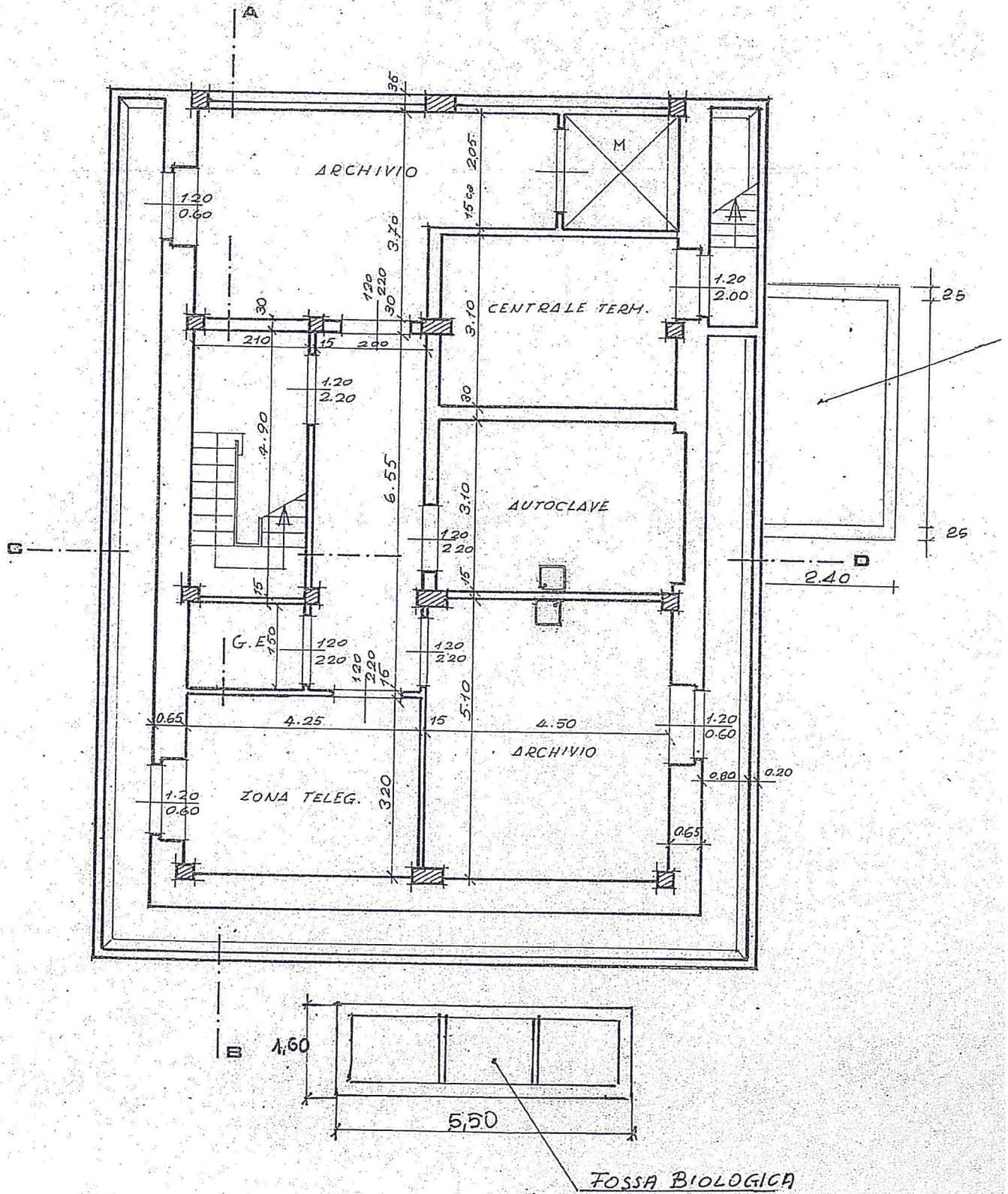
Per un Totale di mq. 386,87

Il valore complessivo assomma a **$386,87 \times 1425,00 = 551.289,75$** quindi arrotondati a **euro 550.000,00.**

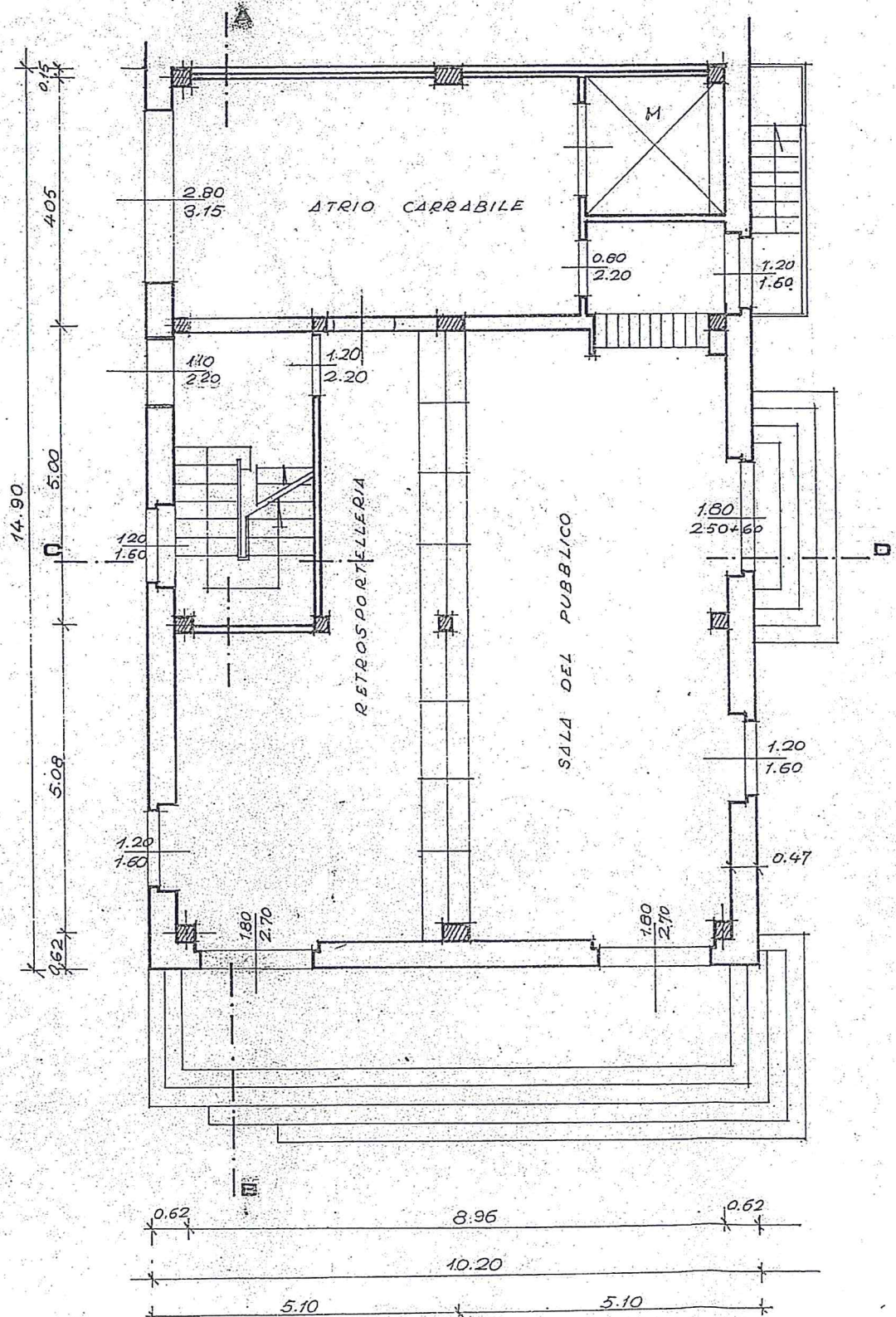
La presente stima è da intendersi valida in relazione ai prezzi per cui è stata elaborata, tenuto conto che l'immobile è già stato oggetto di gara andata deserta, ovvero che nessun investitore si è presentato. Si ritiene di dover ridurre il valore ad una quota pari al 10% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 495.000,00 (quattrocentonovantacinquemila/00)**


Il Dirigente Area III
arch. Mauro Parigi

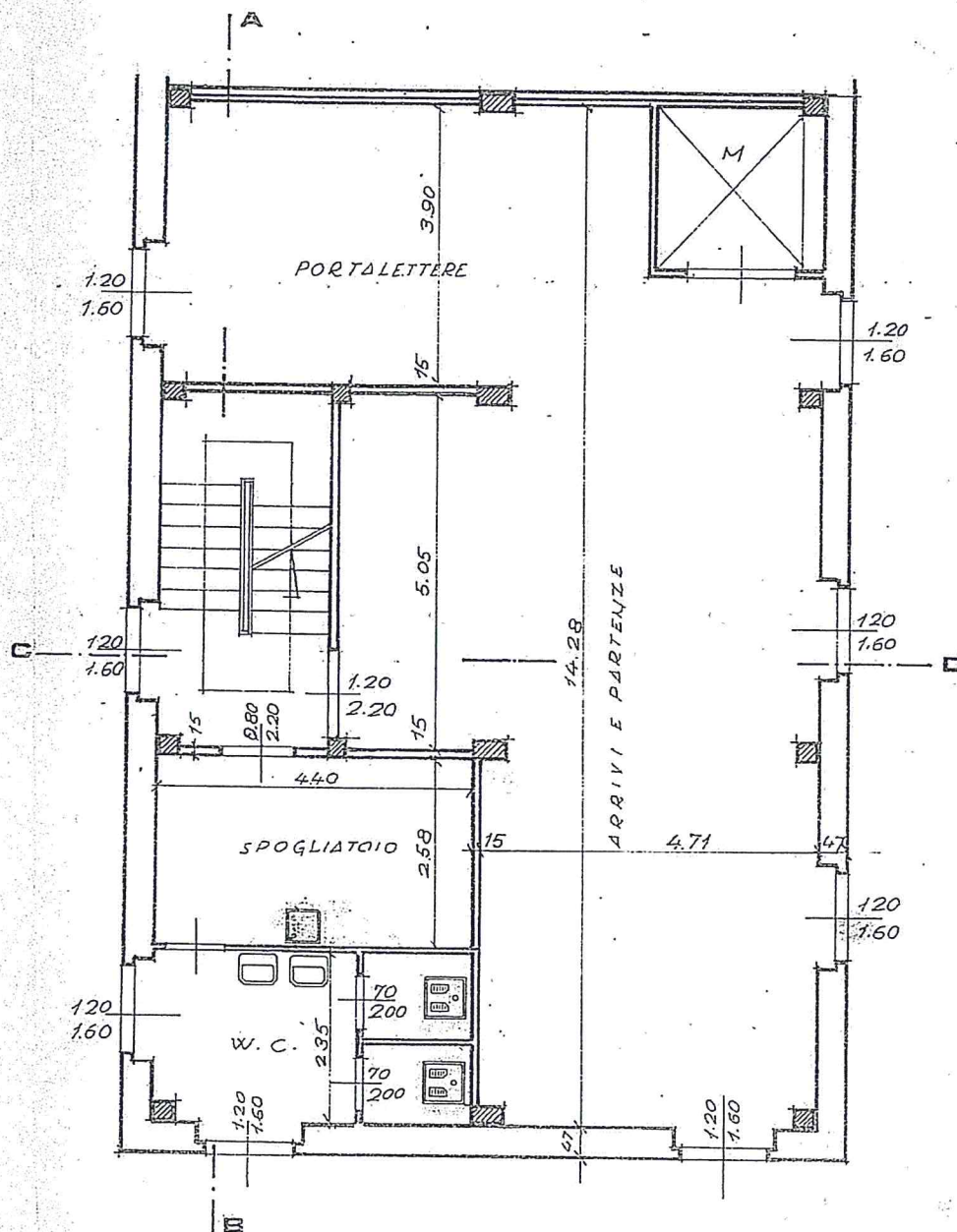
PIANTA SCANTINATO



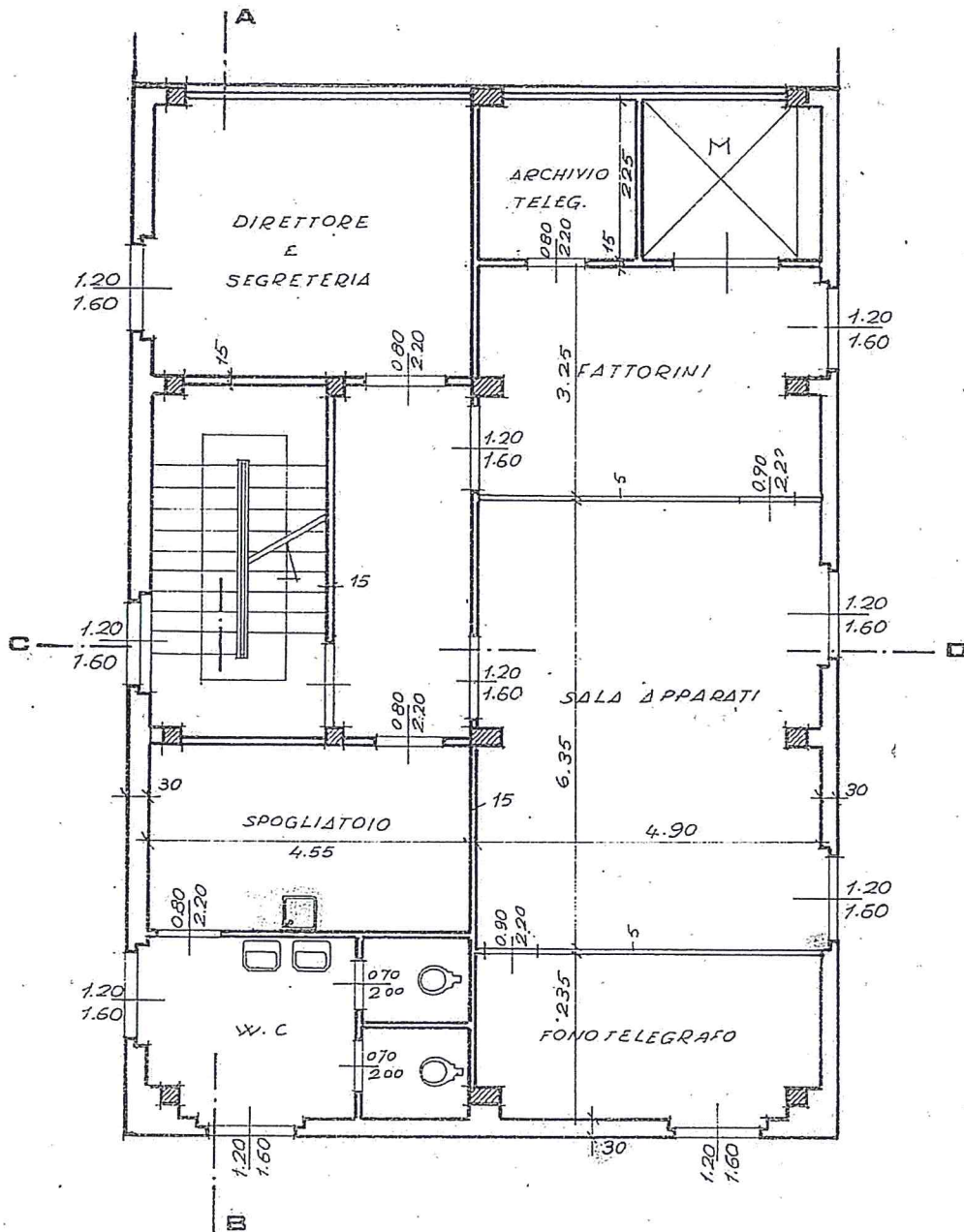
PIANTA PIANO TERRA



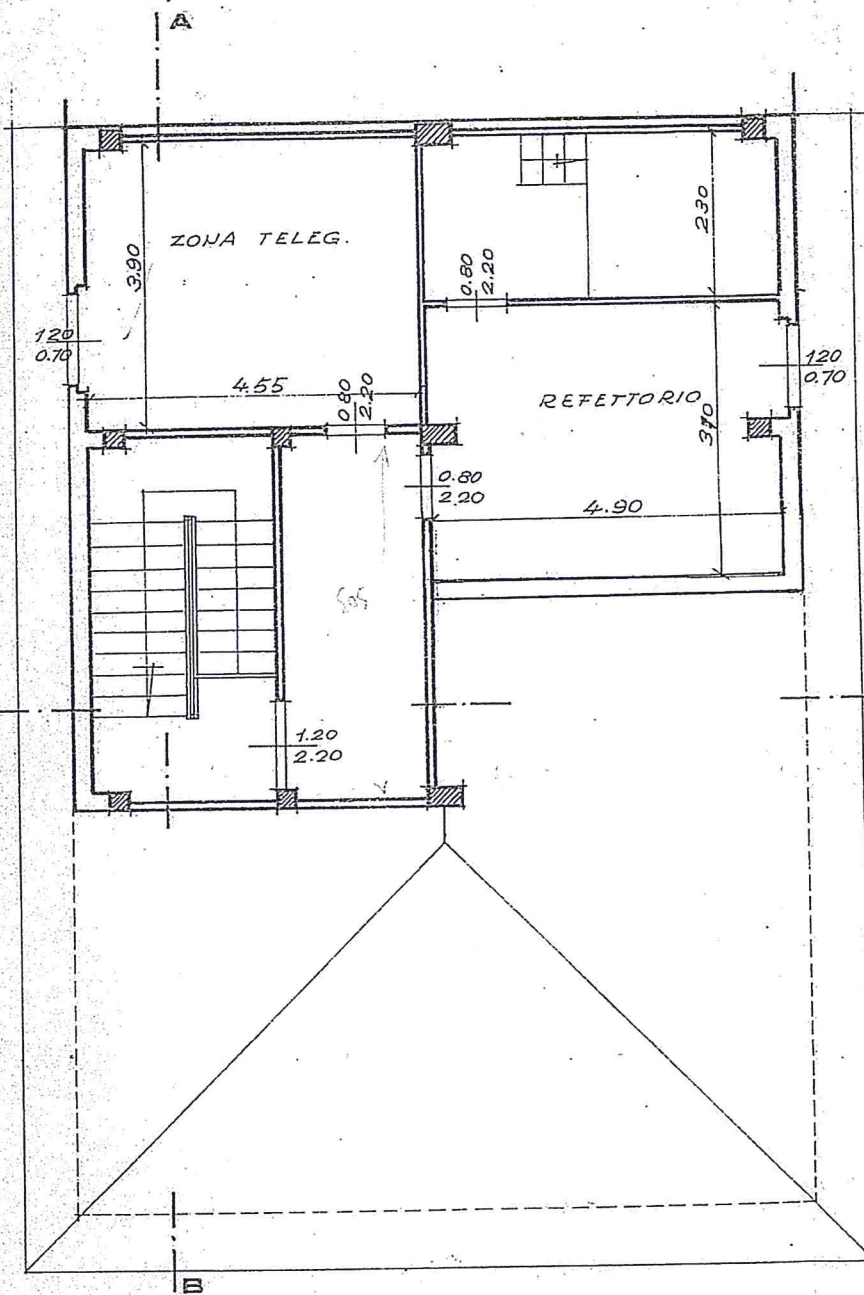
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO ATTICO



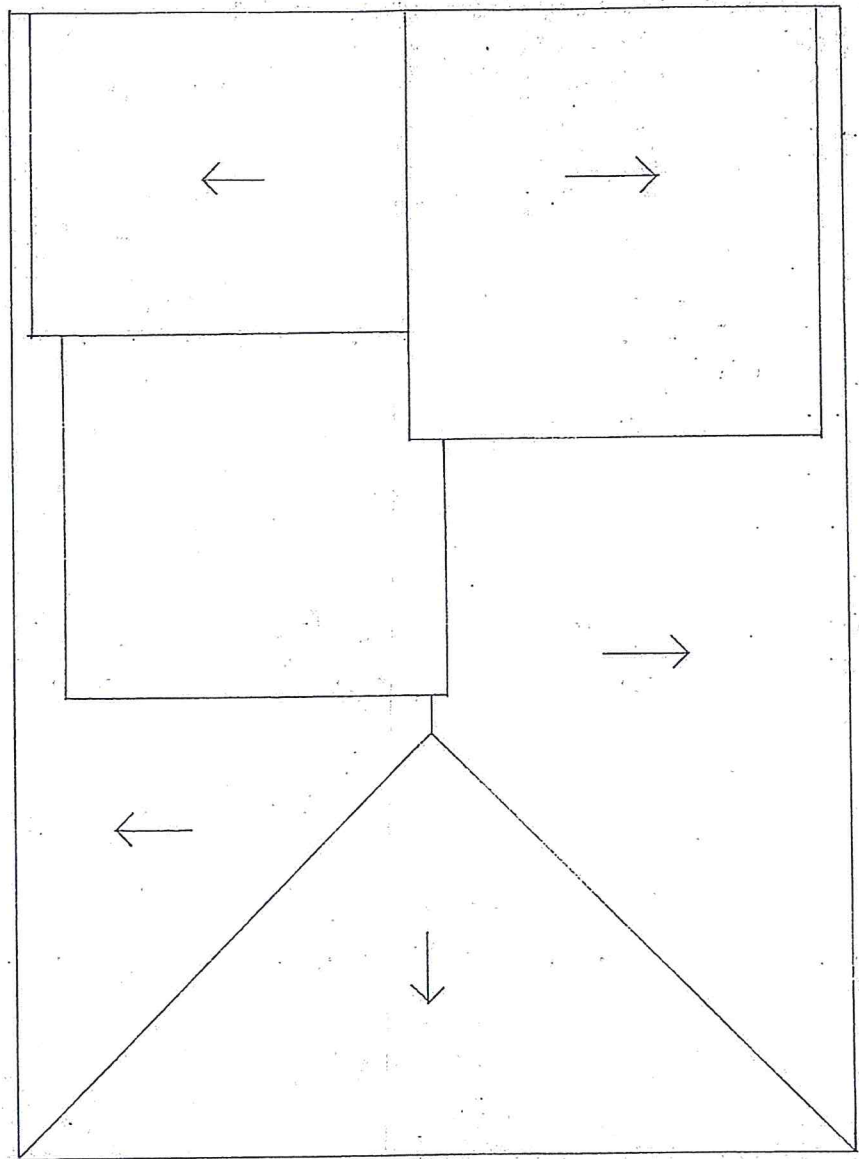
$$\begin{aligned} 660 & \times 1090 \\ 4.95 & \times 315 \end{aligned}$$

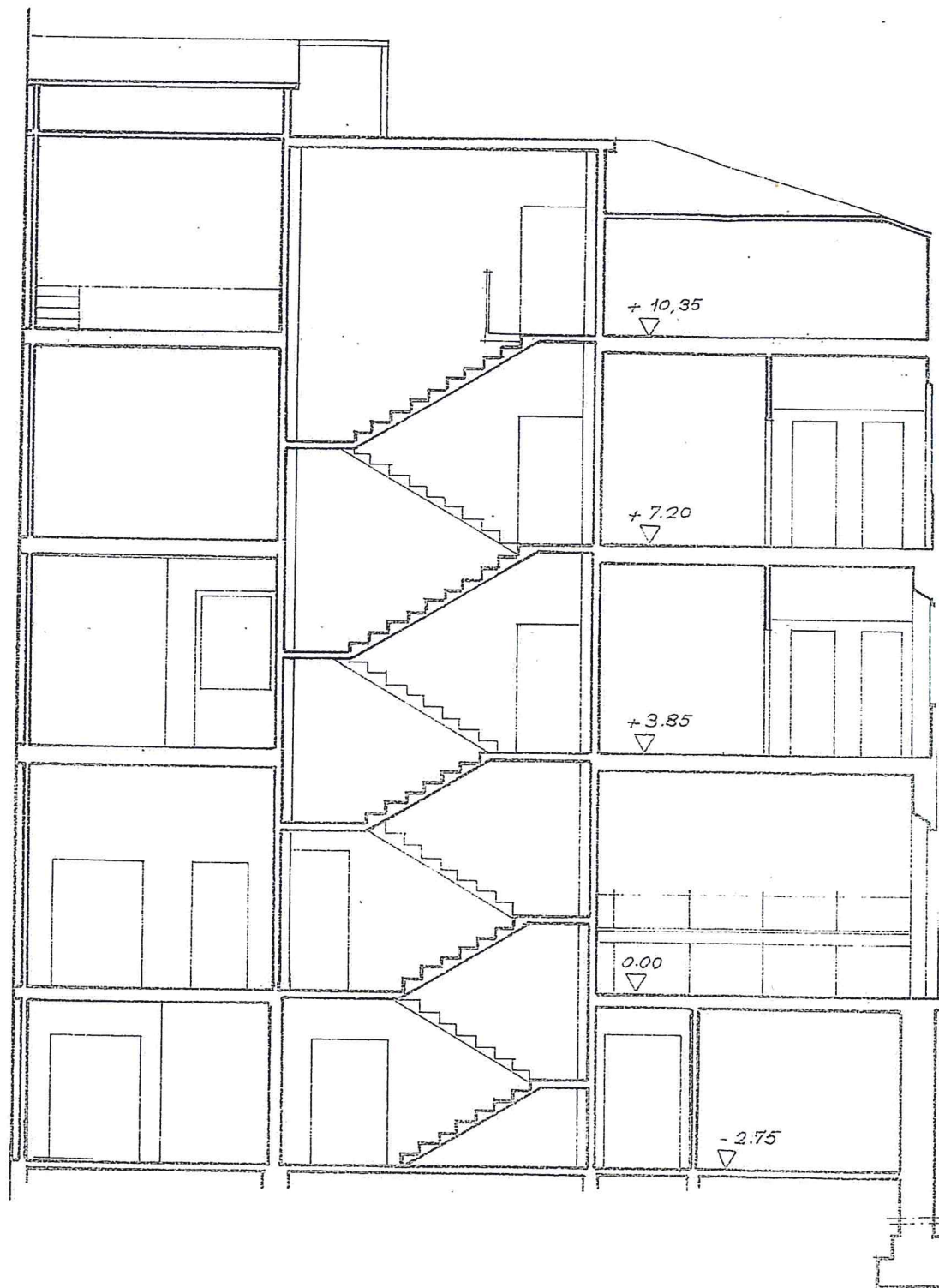
$$\begin{aligned} 15,195 \\ \hline 0 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 325 \\ 420 \\ \hline 975 \\ 660 \\ \hline 315 \end{aligned}$$

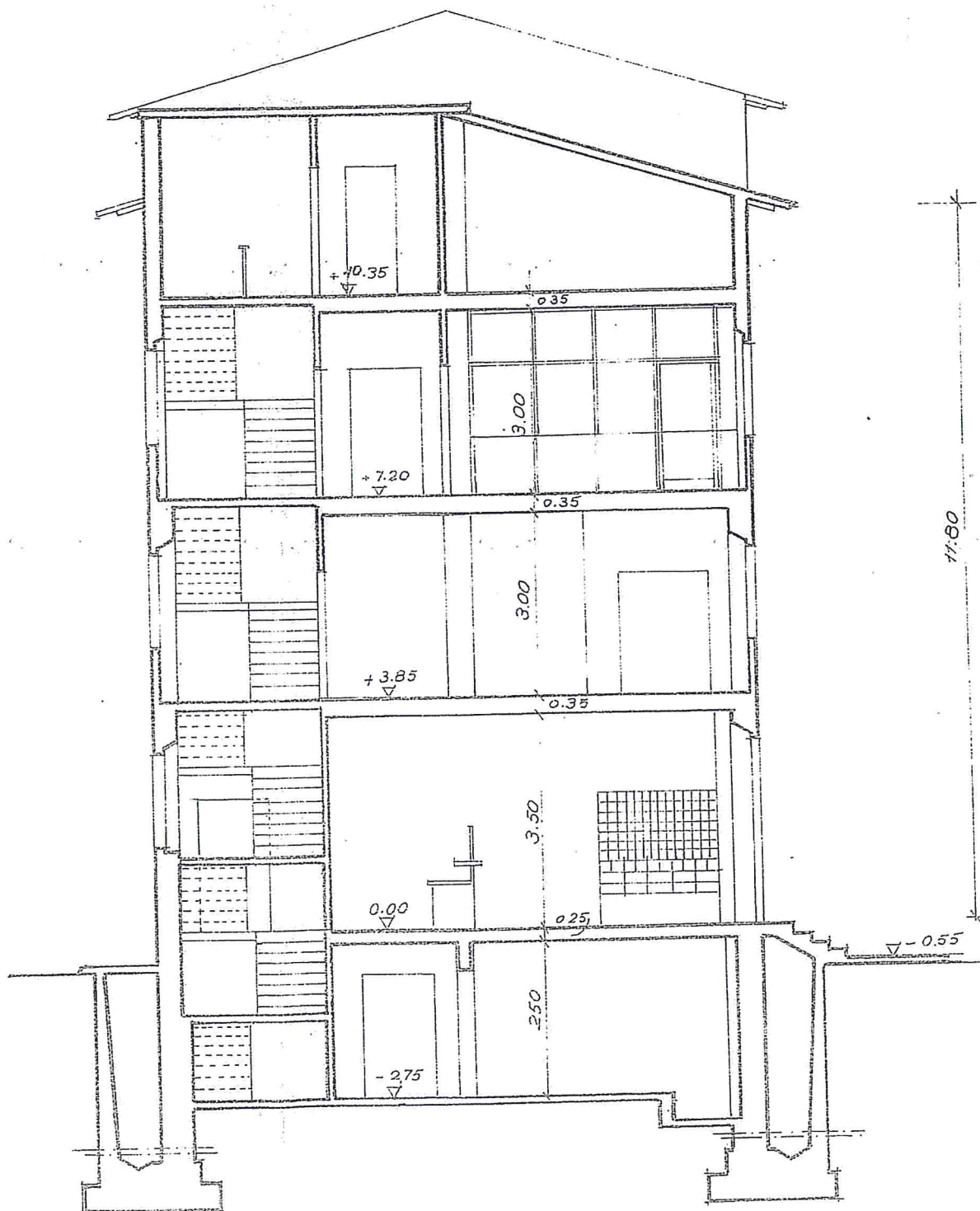
$$\begin{aligned} R & 2000 \\ T & 2300 \\ C & 1600-2050 \end{aligned}$$

PIANTA DEL TETTO

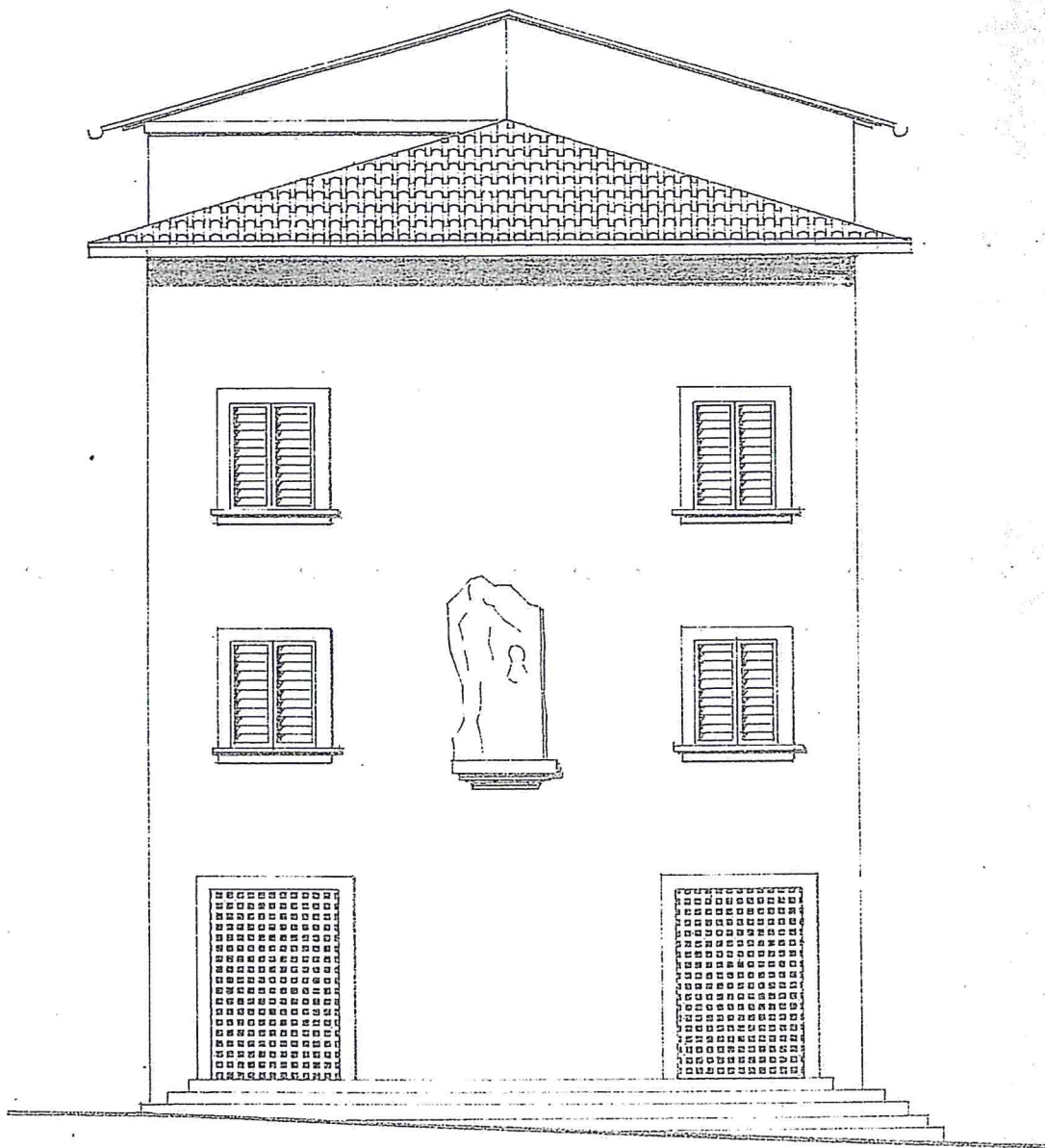




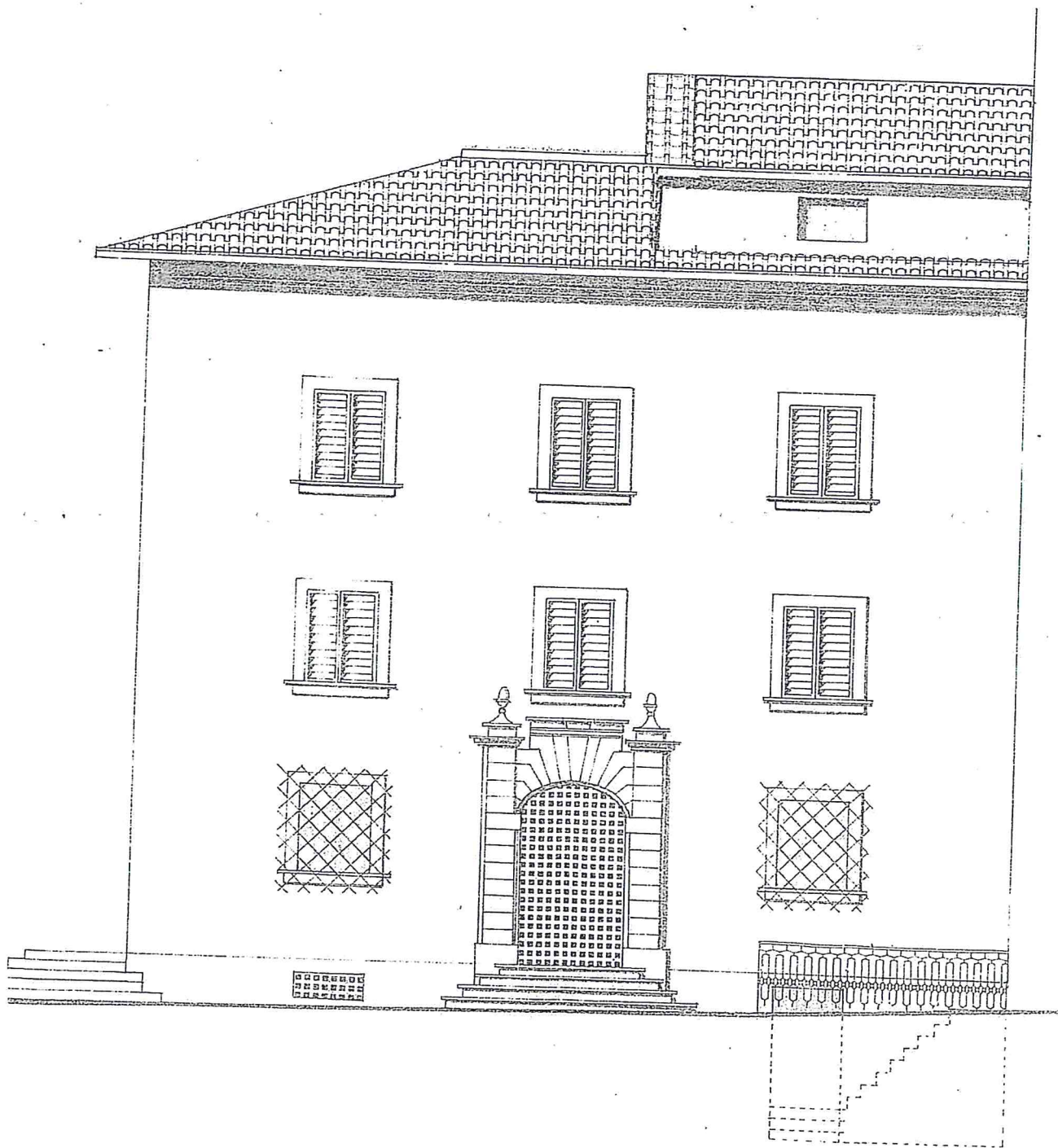
SEZIONE A-B



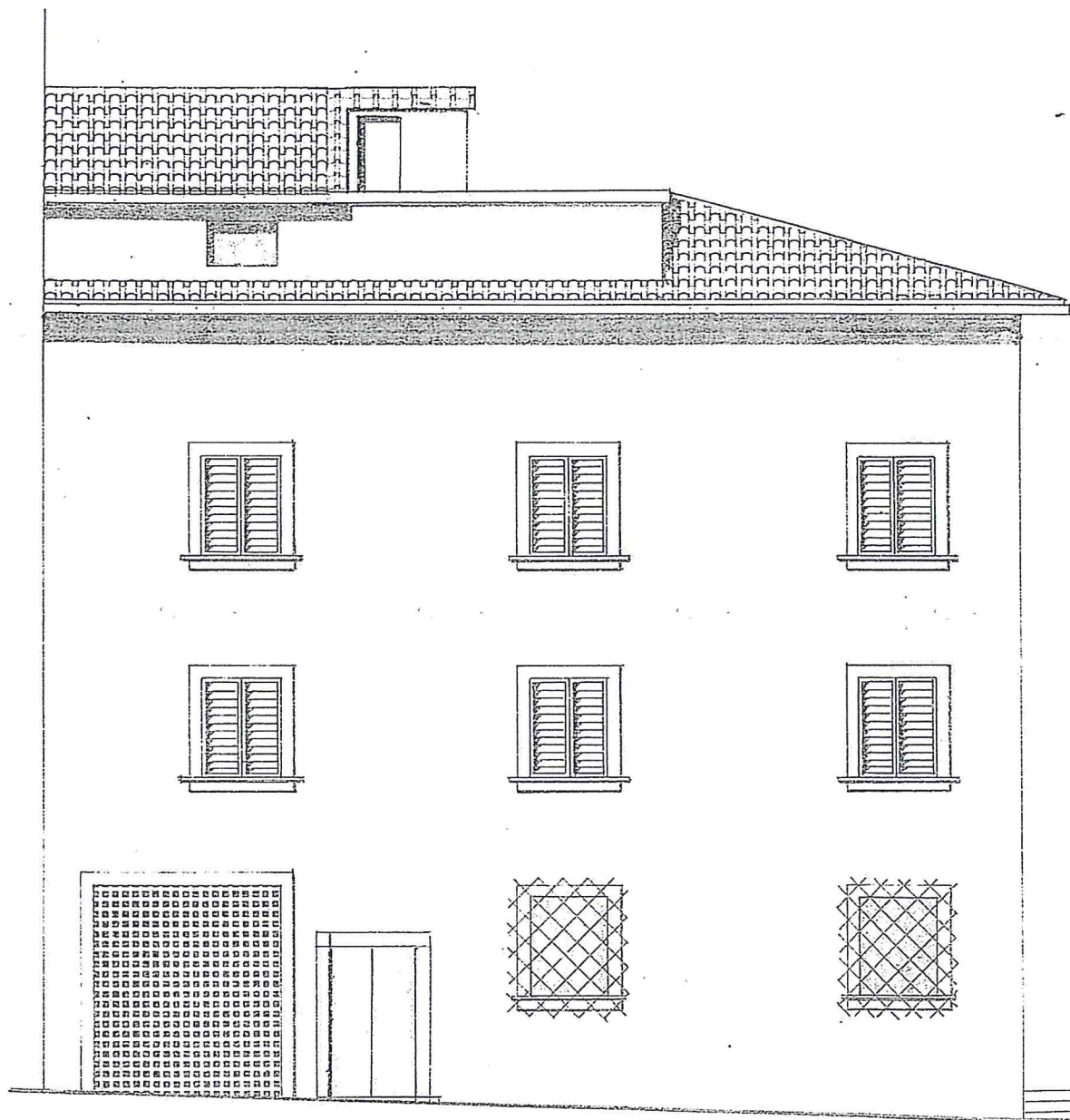
SEZIONE C-D



PROSPETTO SU PIAZZA MUTRE



PROSPETTO SU PIAZZA DELLA REPUBBLICA,



PROSPETTO SU VIA GARIBALDI