



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Valutazione Unità Immobiliare ubicata nel Comune di Portoferraio in Via di Porta Nuova – piano primo

Relazione di Stima

Proprietà COMUNE DI PORTOFERRAIO
(**fig. 7** particella nn. 475 Sub. 3)

NOVEMBRE 2016

Indice

PREMESSA

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
2. DESCRIZIONE CATASTALE
3. DESCRIZIONE DEL BENE
4. RIFERIMENTI STORICI
5. CONFORMITA'
6. SCOPO DELLA STIMA E ANALISI GENERALE DI MERCATO
7. GIUDIZIO DI STIMA

ALLEGATI

1. Ubicazione dell'immobile:

Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano al piano primo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Calata Matteotti e Via Di Porta Nuova.

Confina sul lato est con l'edificio che ospita la vecchia caserma dei carabinieri e che è parte delle originarie fortificazioni di Portoferraio, ad ovest con edifici residenziali parte della cortina che chiude la darsena medicea. A sud l'edificio prospetta sulla darsena medicea. Ovvero l'unità immobiliare gode di una collocazione di assoluto privilegio ambientale e paesaggistico.

La zona di ubicazione risulta essere ben dotata dal punto di vista dei servizi ed è caratterizzata da un accentramento di attività commerciale di vario genere, oltre che residenziale.

2. Descrizione Catastale:

Il fabbricato è stato censito al Catasto Urbano –al Foglio di Mappa 7 Mappale 475 sub 3 consistenza 7,5 vani superficie catastale 126 mq., rendita euro 1278,23. L'unità immobiliare oggetto di stima è censita come residenza (Vd. Visura e planimetria allegate).

3. Descrizione del bene:

Trattasi di unità immobiliare, posta al piano di un fabbricato a destinazione residenziale, di 3 piani fuori terra: piano terra, primo e secondo, realizzato in data antecedente il 1967. La planimetria trapezoidale irregolare, con ingresso dal lato est in Via di Porta Nuova. L'altezza interna che si rileva è di mt. 4,20 c.ca. l'unità è composta da 6 vani oltre un corridoio, un piccolo vano d'ingresso ed un piccolo locale destinato a wc.

La distribuzione interna, è stata più volte modificata nel tempo ed oggi appare irrazionale e non funzionale rispetto alle esigenze attuali della funzione residenziale; comunque sia l'unità gode di ben tre affacci distinti e quindi di ottime possibili di ventilazione.

Essendo posta sopra l'arco di Porta Nuova si ravvisa una limitata criticità funzionale in uscita da centro storico quartiere est, non intenso ma comunque presente che genera rumore e vibrazioni conseguenti peraltro anche all'invecchiamento strutturale dell'immobile in assenza di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione.

La struttura portante è costituita da murature in pietrame e laterizio con travi e travetti in legno anche se sono presenti porzioni in travetti precompressi tipo "magona", date le caratteristiche costruttive, anche le murature non portanti hanno funzione di stabilizzazione e controventatura.

Si può invece affermare, che l'unità immobiliare da valutare, si presenta in non buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le lievi lesioni strutturali, così come per le finiture, gli infissi e gli impianti presenti. Complessivamente si deve considerare vetusto ed obsoleto e, indubbiamente, l'intera unità immobiliare, necessita di un totale e sostanziale intervento di ripristino, attraverso:

Pulizia generale di tutte le superfici; Interventi ai solai che hanno subito alterazioni; Il ripristino di tutti gli intonaci, in alcuni casi anche dell'arriccio, di tutte le parti strutturali e non strutturali, verticali ed orizzontali; Rifacimento di tutta la pavimentazione; Sostituzione di tutti gli infissi, interni ed esterni; Rifacimento dell'impianto elettrico sottotraccia a norma di legge e dell'impianto di riscaldamento.

4. Riferimenti storici:

Il fabbricato è stato ricostruito antecedentemente al settembre 1967 avendo subito pure danni bellici consistenti.

Certamente l'edificio originario è stato realizzato nell'ambito della progressiva trasformazione di Portoferraio da città militare a città civile a partire dalla fine del XVIII secolo.

5. Conformità:

Il fabbricato è stato costruito in epoca ante 1967, agli atti non si trovano pratiche edilizie o riferimenti ad alcuna licenza edilizia. L'accatastamento è avvenuto solo successivamente in data 31 maggio 1940.

6. Scopo della stima e analisi generale di mercato:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi, al fine della sua alienazione volta al recupero e riuso ed alla riqualificazione del medesimo e dell'immagine urbana

Considerato che:

- il mercato italiano nell'ultimo quinquennio, presenta ancora segni di ripresa, seppure modesta, delle compravendite in generale;
- che le unità residenziali nel centro storico hanno perduto molto della loro apprezzabilità, ma che questa godendo dell'affaccio diretto sulla Darsena Medicea gode di migliori condizioni rispetto ad altri immobili;
- che l'unità immobiliare da valutare, si disallinea dalle caratteristiche generali delle tipologie immobiliari della zona, proprio in ragione dell'affaccio sulla Darsena Medicea;
- che appare razionale comunque fare in prima istanza riferimento ai valori di mercato indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio;

Per tutto quanto sopradescritto, si ritiene di procedere alla valutazione tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e della sua destinazione d'uso, dello stato di degrado in cui attualmente versa e di poter inquadrare il prezzo a partire da quelli indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio;

Pertanto, considerato:

- che dalla ricerca effettuata attraverso l'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), nel primo semestre 2016, per la zona si riscontrano valori oscillanti tra 2000 e 2800 €/mq.,
- che l'unità immobiliare è di grande dimensione, fattispecie rara in centro storico, ma anche caratterizzata da cattive condizioni di conservazione/manutenzione

Si ritiene di procedere ad assumere come valore base il massimo valore individuato dall'Agenzia del territorio/OMI assumendo come correttivo; la riduzione di valore del 35% per lo stato di

conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare, conseguentemente assumendo correttamente come valore di partenza quello massimo individuato dall'OMI pari a €. 2800,00/mq.; applicando la detrazione si ottiene una diminuzione del valore commerciale valore a €. 1820,00/mq. ed un valore complessivo di $1820,00 \times 126,00 = \text{€} . 229.320,00$. Tutto ciò considerata anche la collocazione di pregio dell'unità immobiliare che prospetta sulla darsena medicea.

Se si considera che a in termini catastali il valore dell'unità immobiliare è fissato in €. 127.823,00 e quindi un valore al metro quadro di €. 1014,26 euro, tenuto conto che questo valore rappresenta la soglia minima di valutazione a fini di tassazione, il valore €. 1820,00/mq., e quello complessivo di euro $1820,00 \times 126,00 = \text{€} . 229.320,00$ arrotondato a €. 229.000,00, appare congruo, tenuto conto che detto valore è al netto della quota parte di proprietà condominiale della scala.

7. Allegati

- Visure catastali;
- Estratto di Mappa;
- Estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari;

Portoferraio, 22.11.2016

Dirigente Area III
f.to Arch. mauro parigi





Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2016

Data: 16/11/2016 - Ora: 09.52.23 Fine

Visura n.: T68744 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORTOFERRAIO (Codice: G912)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 7 Particella: 475 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 7	Particella 475	Sub 3	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte*: 126 m²		Rendita Euro 1.278,23 L. 2.475.000	
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PORTA NUOVA n. 1 piano: T-I;											
Notifica		-					Partita		265		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI PORTOFERRAIO con sede in PORTOFERRAIO		CODICE FISCALE 82001370491 *	
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987			(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N° 652

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 22625832

Comune Portoferraio

Ditta Comune di Portoferraio

Via Porta Nuova N° 1

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE 6/1

Gallone di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

22625832

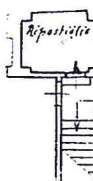
AVVERTENZA: Il presente
talonario deve essere incollato e
curato dal dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
sost dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Calata Vittorio Emanuele III

Amministrazione
Provinciale di
Livorno

Via

Porta Nuova

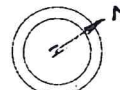


Via

Porta Nuova

7/475/3

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200.

Compilata da:

TOGNETTI Manfreda

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo dei: Geometri
della Provincia di: LEVERNO

Data 31 gennaio 1940 Firma Manfreda Tognetti

n.p.

Ultima planimetria in atti

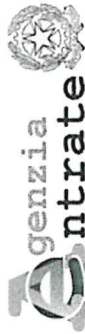
Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 16/11/2016 - n. T69805 - Richiedente: MRRVGN76M44G912X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2016 - Comune di PORTOFERRAIO (G912) - < Foglio: 7 - Particella: 475 - Subalterno: 3 >
VIA PORTA NUOVA n. 1 piano: T-1;



Scala 1:539

1 Particella: 475



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: PORTOFERRAIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2800	L	7,7	11,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda