

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, gennaio 2017

Oggetto: Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari – stima del valore dell'immobile denominato Palazzo Coppedè distinto al Catasto Urbano al foglio 5 , particella 82

Descrizione del bene

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, è esito di un palazzo originariamente costruito per ospitare gli uffici della Società Elettrica Elbana allorché si avviò la realizzazione dell'acciaieria. Fino alla seconda guerra mondiale l'edificio, caratterizzato da un intonaco scuro con incisi disegni di vario genere in stile rinascimentale eclettico, conservò la destinazione d'uso originaria. Durante il conflitto bellico subì gravi danni, tanto che manca in pratica tutta l'ala orientale del palazzo, e fu successivamente riadattato a residenza a fronte della grave emergenza abitativa che caratterizzava Portoferraio subito dopo la fine della guerra a causa dei danni causati da intensi bombardamenti.

Passato in proprietà al Comune l'edificio che allora presentava ancora parte consistente dell'intonaco originario conservò la destinazione d'uso residenziale di tipo popolare. Poi a partire dai primi anni 2000 fu avviato un lento processo di liberazione per consentirne la valorizzazione. Oggi l'edificio è composto di 4 piani fuori terra poiché dopo gli eventi bellici l'ultimo, il quarto piano, non fu ricostruito ma adattato a soffitta.

Stato di conservazione del bene

L'immobile è in cattivo stato di conservazione, anche se in alcune parti conserva pregevoli solai lignei. Delle caratteristiche architettoniche originarie si ha traccia solo nel pozzo scala, mentre le facciate sono state forse frettolosamente private degli intonaci, forse la parte più pregevole dell'immobile dato atto che dal punto di vista tipologico non presenta alcuna particolarità, ma un semplice e lineare impianto su base rettangolare con scala nella mediana e corridoi centrali. Non sono presenti impianti adeguati, i solai debbono essere in genere consolidati, le pavimentazioni e le altre finiture vanno sostituite. In altre parole è una struttura che potremmo definire esausta, tuttavia il vincolo monumentale indiretto che grava sull'immobile ne impone la conservazione come memoria dell'originario assetto della Portoferraio moderna ed industriale.

Definizione urbanistica del bene

L'immobile è ricompreso nell'area definita "stazione marittima" All'immobile si applicano i disposti della variante al regolamento urbanistico per il riassetto della portualità turistica che ne prevede la conservazione di quanto esistente e la ricostruzione di quanto mancante. Tuttavia la Soprintendenza nella valutazione del valore storico documentario e monumentale ha imposto la riduzione di un piano, il quarto con decisione che appare contraddittoria rispetto al giudizio di valore sull'immobile stesso.

del vigente regolamento urbanistico:

Consistenza del bene

Il bene è così caratterizzato:

- piano terra: composto da porticato di uso pubblico e vani per una superficie netta di mq. 226,11 al netto del pozzo scale
- piano primo: composto da vani utilizzati come residenza di emergenza abitativa per una superficie di mq. 202,5 al netto escluso vano scale
- piano secondo: composto da vani utilizzati come residenza di emergenza abitativa per una superficie di mq. 202,5 al netto escluso vano scale

- piano terzo: composto da vani utilizzati come residenza di emergenza abitativa per una superficie di mq. 202,5 escluso vano scale
- piano quarto: composto da vani ad uso sottotetto per una superficie di mq. 202,5 al netto escluso vano scale

In relazione alle previsioni urbanistiche, sono ancora da contabilizzare

- 186,55 mq di superficie netta per ciascun piano, escluso il piano terra, che dovranno essere ricostruiti, ovvero un totale di 559,65 mq. di superficie netta;

Stima del bene

Per pervenire ad una corretta valutazione del bene si fa riferimento ai valori medi di mercato degli immobili posti in aree limitrofe registrati dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio mercato Immobiliare, in questo caso l'Agenzia ha registrato valori oscillanti tra euro/mq. e euro/mq. Più complesso definire il valore delle potenzialità edificatorie espresse dalle possibilità di riedificazione in quanto non ci sono situazioni simili da poter assumere come riferimento.

Quindi in questo caso si ritiene che sia congruo un valore di 150 euro/mq. edificabile.

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 1500 – 2050 /mq. superficie lorda di pavimento per funzioni terziario-direzionale, ovvero di euro 1775/mq.;
- euro 2500 – 2750 / mq superficie lorda di pavimento per funzioni commerciali, , ovvero di euro 2625/mq.;
- euro 2300 – 3400 / mq superficie lorda di pavimento per funzioni residenziali, ovvero di euro 2850/mq.;

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

- piano terra: vani per una superficie utile di mq. 226,11 con destinazione commerciale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile ed alle considerazioni espresse in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 25%, per cui: $\text{euro/mq } 2625 - 0,25 \text{ di } 2625 = 1968,75 \times \text{mq. } 226,11 = \text{€ } 445.154,06$
- piano primo: vani per una superficie utile di mq. 202,5 con destinazione terziario -direzionale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, alle considerazioni espresse in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 25%, per cui: $\text{euro/mq } 1775 - 0,25 \text{ di } 1775 = 1331,25 \times \text{mq. } 202,5 = \text{€ } 269.578,12$
- piano secondo: vani per una superficie utile di mq. 202,5 con destinazione terziario -direzionale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, alle considerazioni

esprese in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 25%, per cui: euro/mq $1775 - 0,25 \text{ di } 1775 = 1331,25$ mq. 202,5 = € **269.578,12**

- piano terzo: vani per una superficie utile di mq. 202,5 con destinazione residenziale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, alle considerazioni esprese in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 25%, per cui: euro/mq $2850 - 0,25 \text{ di } 2850 = 2137,5$ mq. 202,5 = € **432.843,75**.
- Piano sottotetto e scale: 202,5 mq. utili esistenti per il piano sottotetto + 32,40 mq. per il vano scale = 234,90 mq. con destinazione complementare e di servizio alla residenza: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, alle considerazioni esprese in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 50%, del valore unitario per la destinazione residenziale per cui: euro/mq $2137,5/2 \times \text{mq. } 234,9 =$ € **251.049,37**.
- Parti da ricostruire:
mq.746,555 per i piani primo secondo e terzo al valore di eruo 150 mq. netto edificabile, per cui mq. $559,65 \times 150 =$ € **111.930,00**

totale generale: 1.780.133,42

Assumendo questi valori, avvertito che il bene è già stato oggetto di asta andata deserta in due distinte sedute, la prima con una base d'asta di 2,5 milioni di euro, la seconda per una base d'asta di 2, milioni di euro e che anche dopo l'esaurimento della fase di gara e l'instaurarsi della conseguente possibilità di procedere a trattativa privata, nessun investitore si è presentato, si ritiene di dover arrotondare l'importo a euro 1.750.000,00.

Si prende inoltre atto dell'ulteriore procedura di gara andata deserta per cui si ritiene di dover ridurre il valore ad una quota pari al 20% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in € **1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00)**



Il dirigente area III
arch. mauro parigi