



## COMUNE DI PORTOFERRAIO

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

Relazione di Stima

Proprietà COMUNE DI PORTOFERRAIO  
(fg. 7 particella nn. 475 Sub. 4)

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 secondo 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 trovasi in una collocazione di particolare pregio.

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 4 consistenza 7,5 vani superficie catastale 131 mq., rendita euro 1471,90. 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. 4,50 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 €.

Essendo l'unità immobiliare di grande dimensione, fattispecie rara in centro storico, dotata di balcone per quanto da ricostruire in parte, ma essendo la stessa caratterizzata anche 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 30% per lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare, tutto ciò considerata



anche la collocazione di pregio dell'unità immobiliare che in parte prospetta sulla storica darsena medicea.

Assumendo come valore di partenza quello massimo individuato dall'OMI, pari a €. 2800,00/mq., applicando la detrazione del 30% si ottiene una diminuzione di valore pari a €. 840 e quindi un valore commerciale di €. 1960,00/mq.

Se si considera che a in termini catastali il valore dell'unità immobiliare è fissato in €. 147.190,00 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 €. 1960,00/mq., e quello complessivo di euro  $1960,00 \times 129,00 = \text{€} 252.840,00$ , arrotondate a €. 253.000,00 appare congruo, tenuto conto che 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: 09.51.47 Fine  
Visura n.: T68371 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORTOFERRAIO ( Codice: G912)		
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO		
	Foglio: 7 Particella: 475 Sub.: 4		

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 7	Particella 475	Sub 4	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 4	Consistenza 7,5 vani	Superficie Catastale Totale: 131 m² Totale escluse aree scoperte*: 129 m²	Rendita Euro 1.471,90	
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA PORTA NUOVA n. 1 piano: T-2;								

#### INTESTATO

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

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° 22625833

Comune Portoferrajo

Ditta "Comune di Portoferrajo"

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 6/2

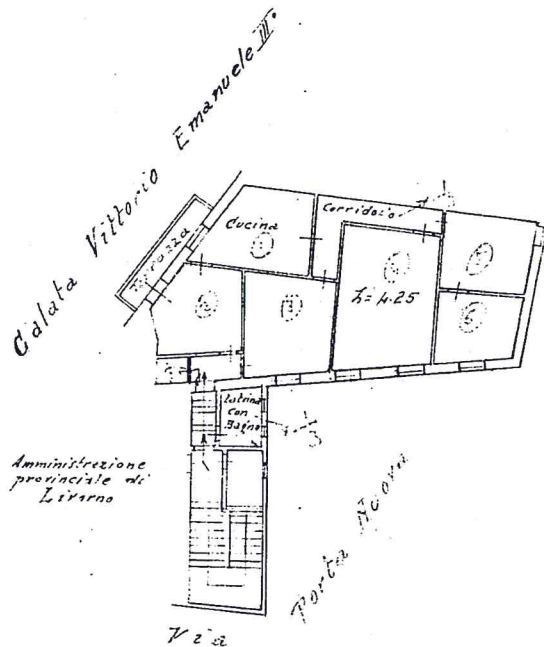
Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

22625833

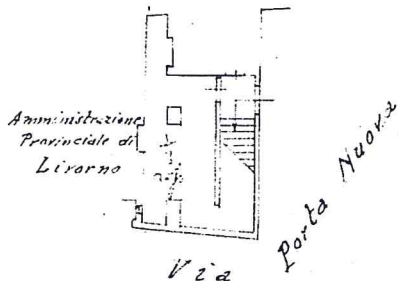
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



H° p.

H = 4.25

Ditta sopra intestata



n.t.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

TOINETTI Monfredo

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di LIVORNO

Data 31 Gennaio 1940 Firma Monfredo Toinetti

7/475/4

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 16/11/2016 - n. T70314 - Richiedente: MRRVGN76M44G912X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

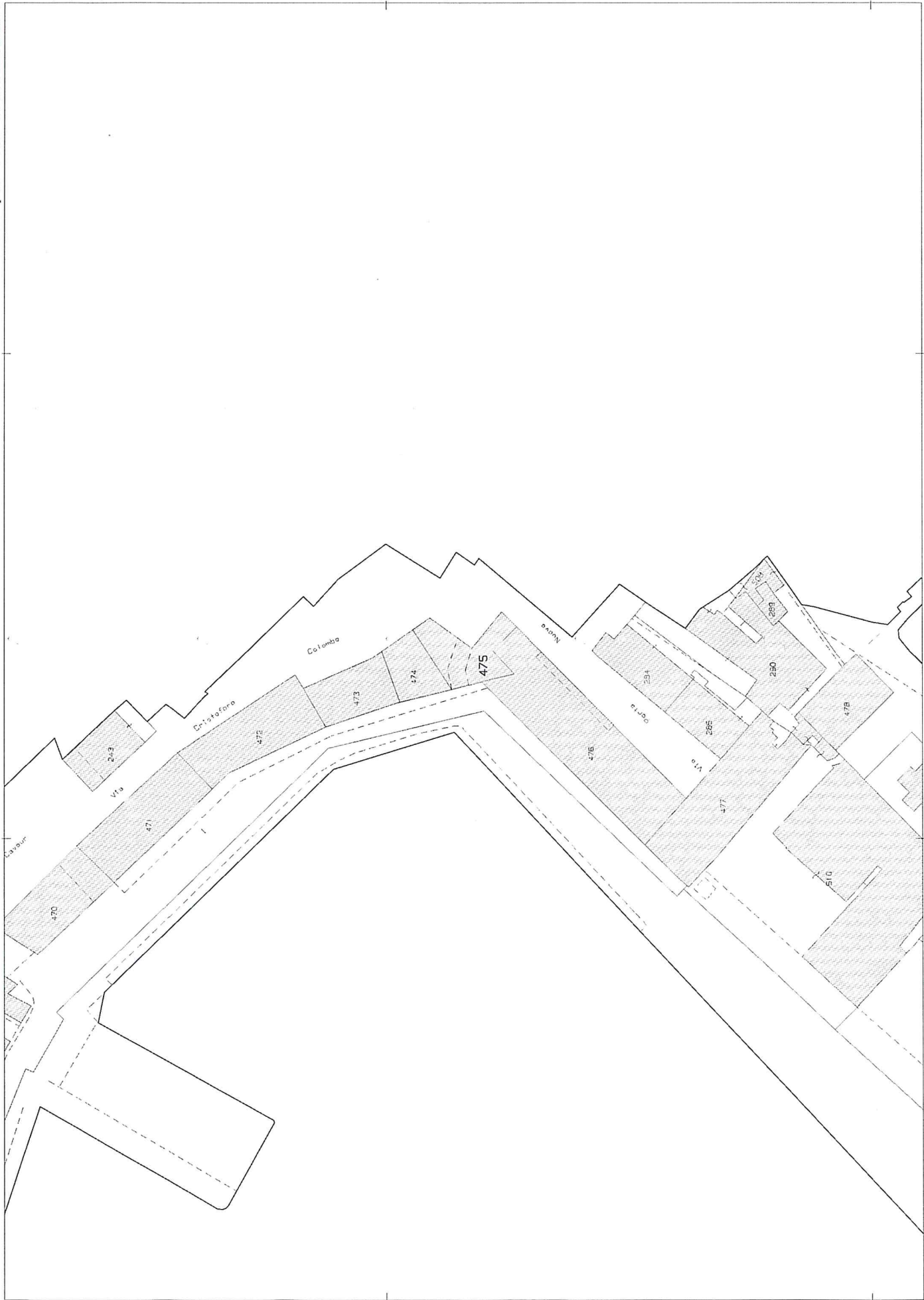
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2016 - Comune di PORTOFERRAIO (G912) - < Foglio: 7 - Particella: 475 - Subalterno: 4 >  
VIA PORTA NUOVA n. 1 piano: T-2;





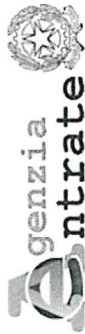
Scala 1:539





E=1608900

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