



## COMUNE DI PORTOFERRAIO

### Valutazione Unità Immobiliare ubicata nel Comune di Portoferraio in Via Carducci / Piazza Dante

Relazione di Stima

Proprietà COMUNE DI PORTOFERRAIO  
(**fig. 5** particella nn. 191 Sub. 18)

Febbraio 2018

## Indice

### PREMESSA

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

## **PREMESSA**

La sottoscritta Geometra Virginia Marrazzo, su richiesta di questa spett.le Amministrazione ha redatto la relazione di stima per la valutazione del più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, di proprietà del Comune di Portoferraio ubicata nel comune omonimo, in Via Carducci.

Per l'espletamento dell'incarico sono state svolte opportune indagini di natura tecnica ed economica, verifiche necessarie al fine di individuare il valore di mercato più probabile da attribuire all'unità immobiliare in questione, nonché a seguito di sopralluogo, espone quanto di seguito:

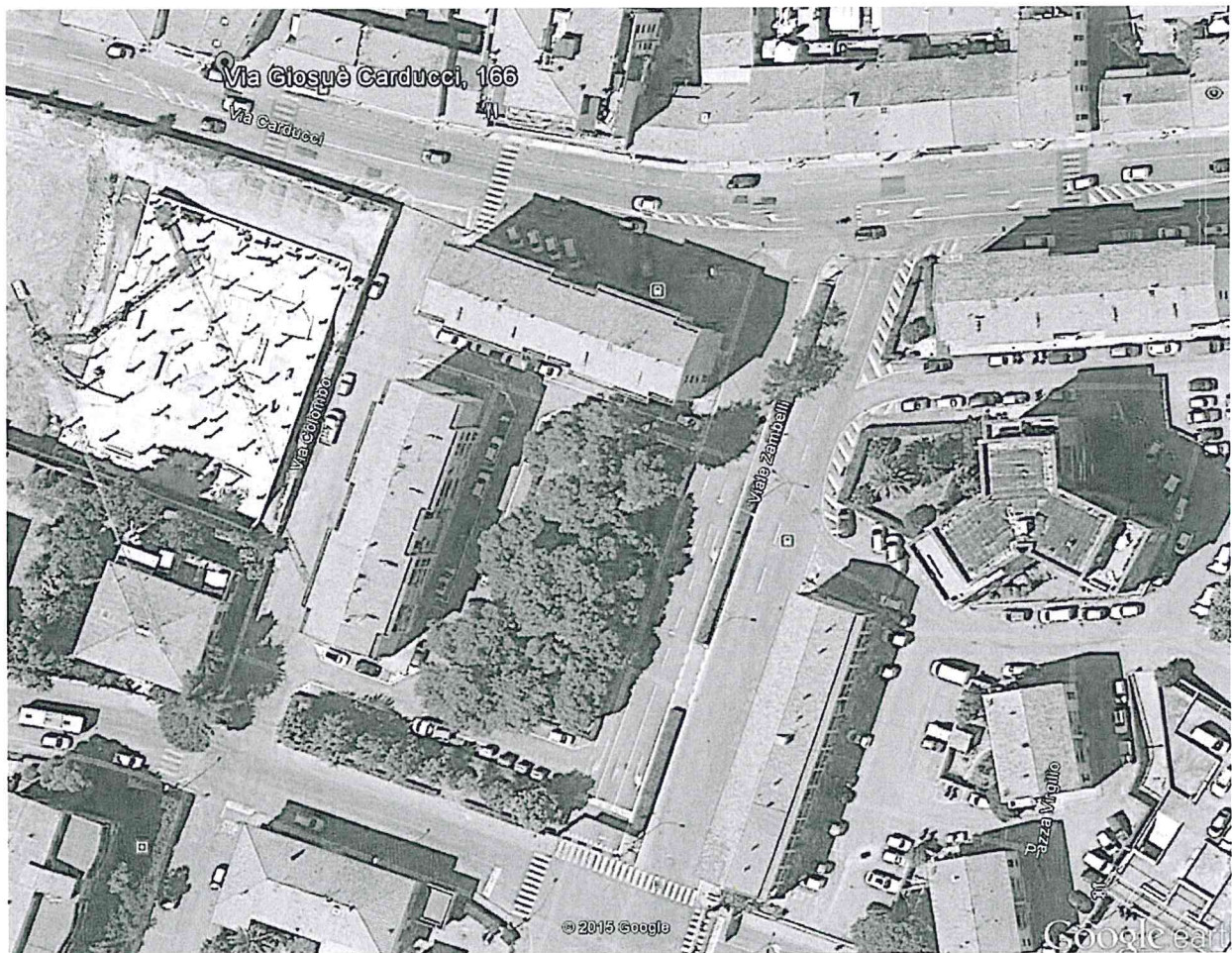
## 1. Ubicazione dell'immobile:

Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano al piano scantinato (seminterrato) di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Via Carducci e Piazza Dante.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è posta sul lato Ovest del fabbricato, alla quale si accede, attraverso una scala esterna posta sullo stesso lato, tra Via Colombo e Via Carducci.

Confina sul lato EST con l'altra unità immobiliare posta allo stesso piano a sua volta confinante con Via Zambelli. Sul lato NORD confina con Via Carducci e sul lato SUD con Piazza Dante.

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

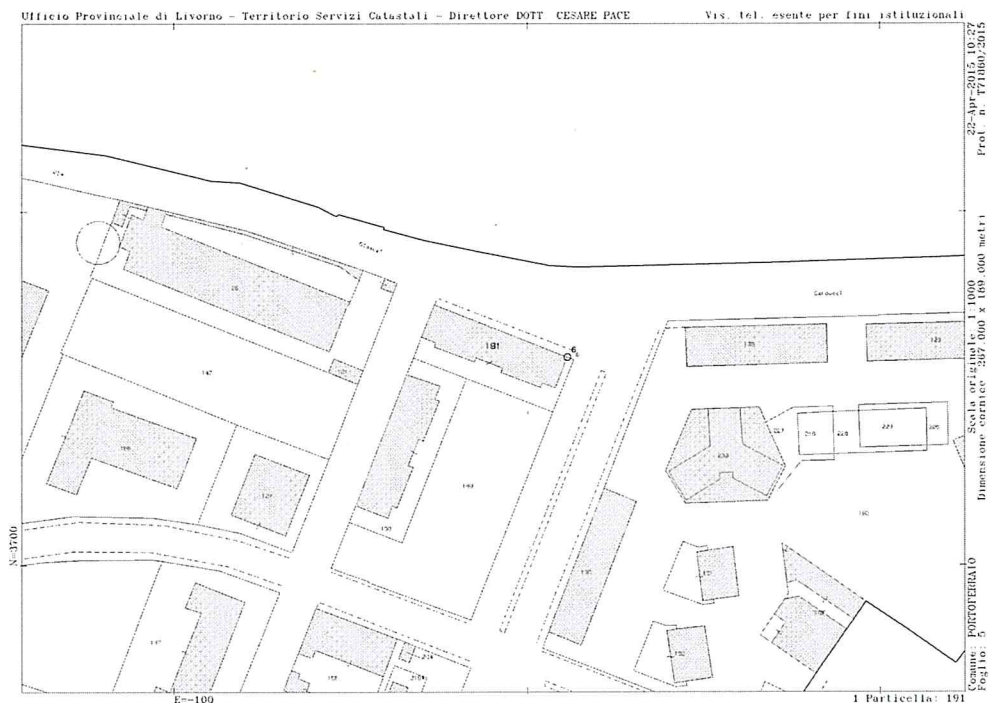






## 2. Descrizione Catastale:

Il fabbricato è stato censito al Catasto Urbano – Costituzione del 10.06.1991 n. 20387.1/1991, in atti dal 14.09.1993 - al Foglio di Mappa 5 Mappale 191. L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata al Subalterno 18, ed è stata censita come fondo commerciale. Alla stessa è stata attribuita la categoria Catastale C1 di classe 5 e successivamente attraverso ricorso proposto nell'anno 1994 dallo stesso comune, è stata rettificata e attribuita la classe 4 – decisione Commissione Tributaria di 1° grado n. 298 in data 31.05.1994. La consistenza riportata in visura, risulta di mq. 229 e la rendita di €. 3.559,89.



## 3. Descrizione del bene:

Trattasi di unità immobiliare, posta al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale, indicato come piano scantinato, realizzato in data antecedente il 1967, presumibilmente verso gli anni 60, di forma rettangolare, con ingresso dal lato Ovest attraverso scaletta esterna e con possibilità di accesso anche dal lato Sud, attraverso vano scala interno che allo stato attuale risulta tamponato. Sul lato Est confina con l'altro fondo ricavato dalla divisione in fase di accampionamento, del piano scantinato. L'altezza interna che si rileva è di mt. 3,30 c.ca, mentre sulle planimetrie catastali viene riportata l'altezza di mt. 2,80.

Su tutto il perimetro del fondo (lato Sud ed lato Ovest), sono presenti delle aperture finestrate, poste ad altezza, rispetto al piano di calpesto interno a mt. 2,45 c.ca.

La distribuzione interna, è stata lievemente modificata da alcune tamponature in laterizio al fine di dividere, l'ampio spazio di detto fondo. Alcuni di questi vani, risultano chiusi e dunque, non è stato possibile accedervi. Così come non si è potuto accedere al fondo adiacente, pur non essendo oggetto di valutazione, perché internamente l'accesso è stato tamponato e la porta di ingresso esterna, risulta chiusa priva di chiavi. Pertanto si può dire che in linea di massima, viste queste piccole difformità, non sono state fatte modifiche importanti rispetto alle planimetrie catastali



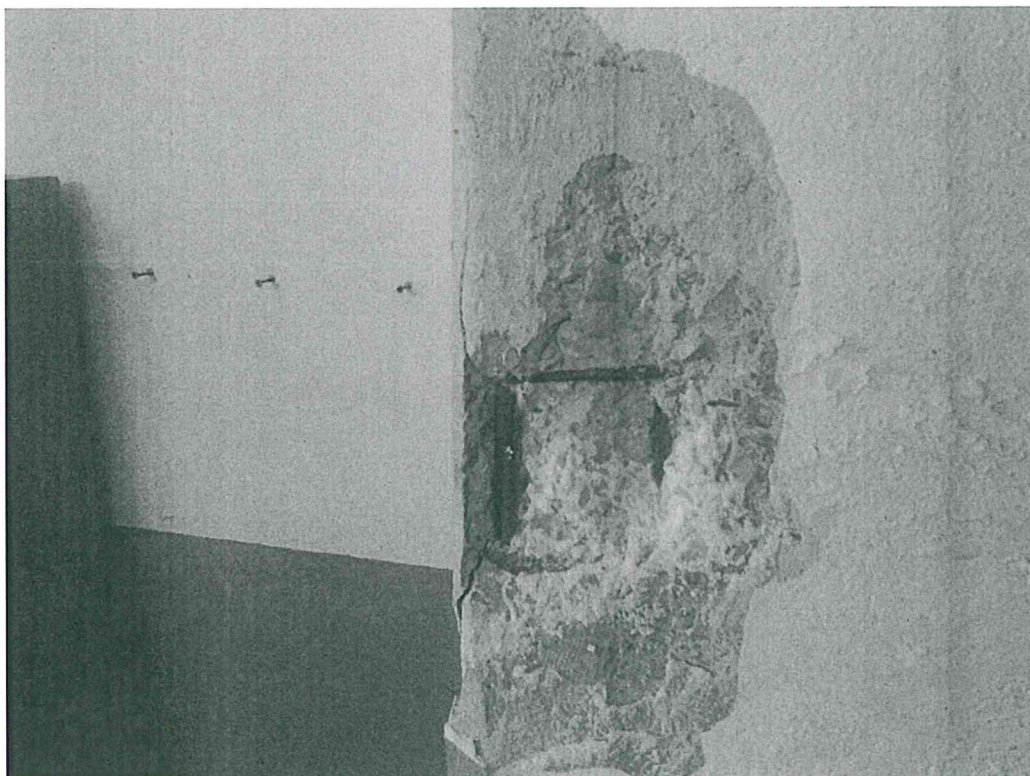
depositate presso l'allora Agenzia del Territorio, pertanto dette incongruenze, si possono inquadrare in difformità minime sanabili.

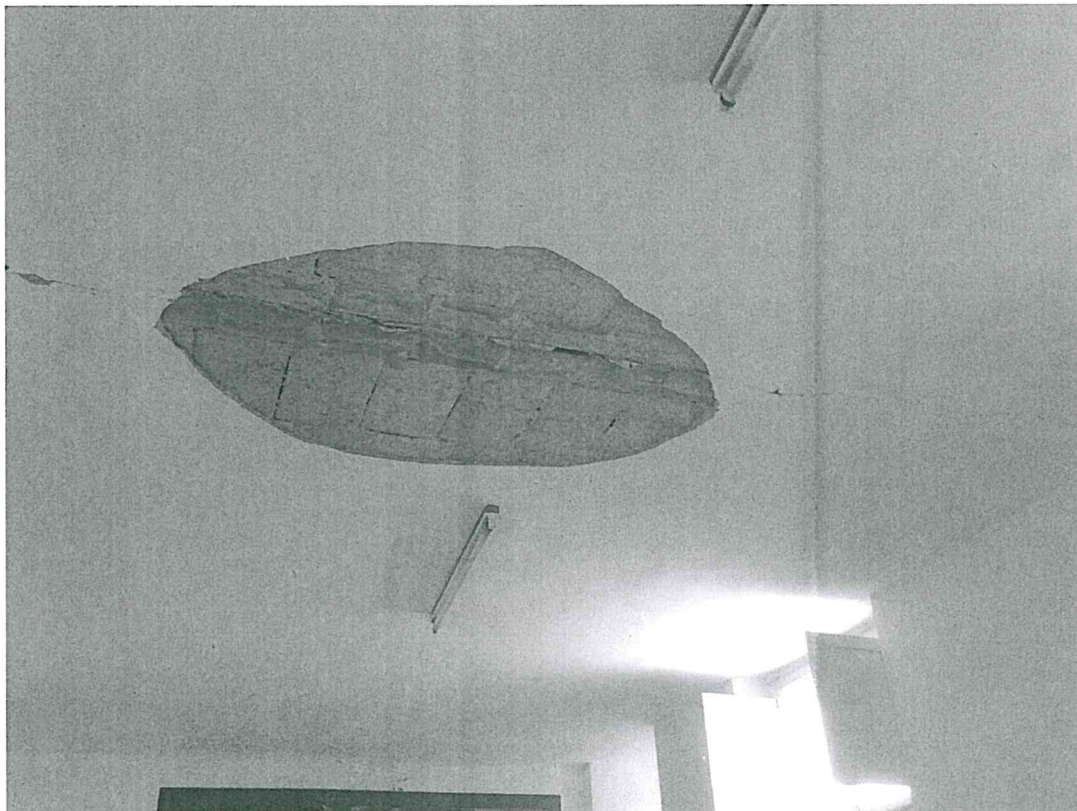
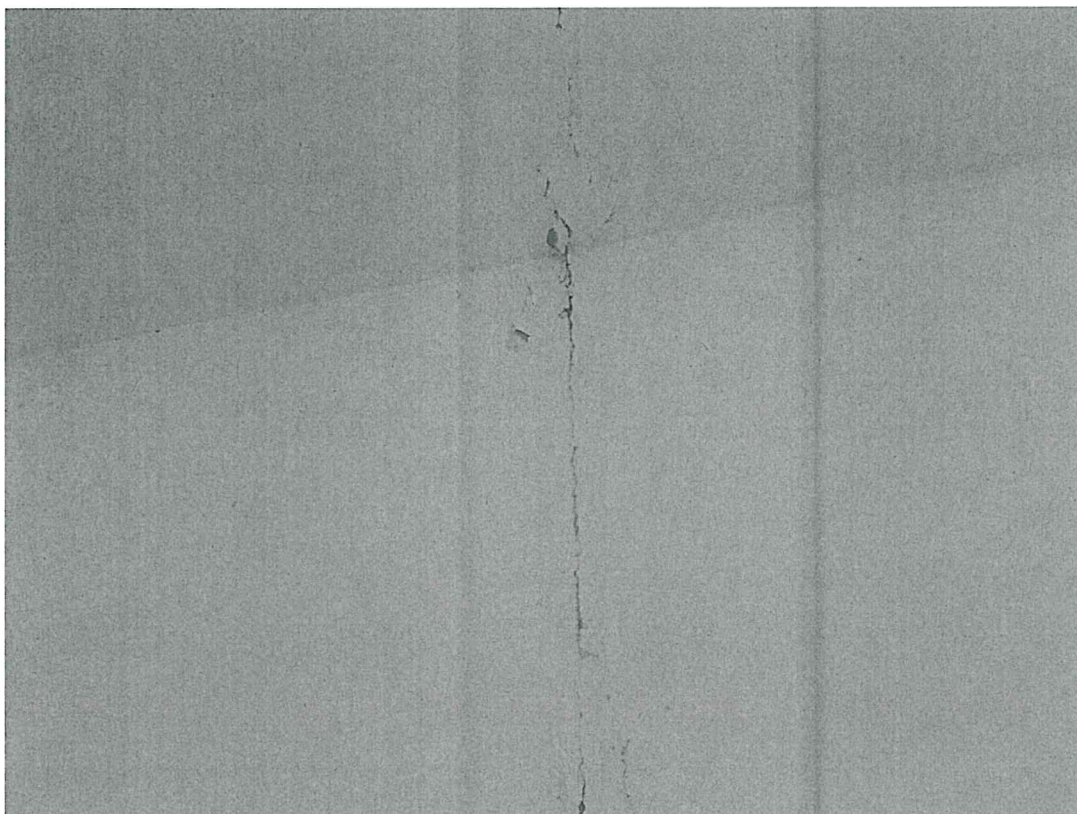
L'unità Immobiliare, viste: l'altezza interna, l'ampia superficie e le caratteristiche delle aperture finestrate, si ritiene scarsamente illuminata e areata.

Non si ravvisa, almeno dove è stato possibile accedere, particolari criticità a carattere strutturale della struttura portante mista costituita da travi, pilastri e travetti, con tamponature in muratura e solaio in latero-cemento. (vedi foto).

Si può invece affermare, che l'unità immobiliare da valutare, non essendo più utilizzata da diversi anni, si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le lievi lesioni strutturali, dovute all'ossidazione dell'armatura in ferro, così come per le finiture, gli infissi e gli impianti presenti. Non si rilevano, almeno nelle zone accessibili, presenza di locali igienici, è presente solo un punto di adduzione, attraverso tubi esterni. Per quanto l'intero impianto elettrico, quasi completamente fuori traccia, si considera totalmente inadeguato, vetusto ed obsoleto. Dunque, 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 dovute alle eventuali ossidazioni delle armature; Il ripristino di tutti gli intonaci, in alcuni casi anche dell'arriccio, di tutte le parti strutturali e non strutturali, verticali ed orizzontali, alcune di queste completamente prive di finitura; Rifacimento di tutta la pavimentazione, sia nei locali dove questa è presente, sia nelle zone dove invece è addirittura priva di massetto; Sostituzione di tutti gli infissi, interni ed esterni, così come delle grate esterne in ferro esistenti; Rifacimento dell'impianto elettrico sottotraccia a norma di legge e quant'altro occorra per ripristinare detto fondo.







#### 4. Riferimenti storici:

Il fabbricato, composto da un piano scantinato, un piano rialzato e da tre piani fuori terra, le cui opere di costruzione, di cui ne fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, sono iniziate anteriormente all'1 settembre 1967.

Da ricerche agli atti, si può affermare che gli alloggi di detto fabbricato facevano parte dei 64 alloggi popolari costruiti dal Comune nel Comprensorio ex-Ilva (zona ponticello).

Di fatto, come si può evincere dai fascicoli dell'assegnazione delle case popolari, detti fabbricati individuati rispettivamente con le lettere B1 – B2 – B3 e C, risultavano alla data di fine anno 1961 in parte costruiti e pertanto in fase di assegnazione, e in parte in corso di costruzione.

Si può affermare, inoltre con certezza, che l'unità immobiliare in oggetto, fa parte del fabbricato individuato con la lettera B2 e dunque, l'epoca di costruzione si può individuare tra gli anni 60/61.

Non è stato possibile trovare alcun riferimento alla Licenza edilizia di quegli anni. Le uniche tavole di progetto sono come ho già detto, conservate nei fascicoli delle assegnazioni, pertanto si può dedurre che il piano scantinato (interrato) era un unico vano, al quale si accedeva sia dalle due scale esterne poste sui lati Ovest ed Est del fabbricato B2, sia dalle due rampe di scale interne con accesso dal lato Sud, caratteristica strutturale, che lascia intendere che detto piano era stato realizzato quale, pertinenza del fabbricato stesso, probabilmente ad uso deposito/ locale di sgombero.

Nell'anno 1991, in fase di accampionamento il locale viene diviso in due unità immobiliari e viene censito come fondo commerciale. Agli atti con prot. n. 5584 IV/d del 08.03.1994, viene fatta dal comune di Portoferraio opposizione alla commissione tributaria per il classamento attribuito, in particolare viene dichiarato: (...) *che per quanto concerne le unità immobiliari censite al fg. n. 5 part. 191 sub. 17 e 18 classificate come C/1 cl.5, che dette unità immobiliari risultano essere al piano seminterrato, inidonee ad aver una destinazione d'uso come negozi, sia per il tipo di finiture, sia per l'insufficiente areazione e illuminazione, sia per l'accesso difficoltoso.* (...).

L'ufficio tecnico erariale di Livorno, con seduta del 31.04.1994, ritiene di confermare il classamento delle due unità al piano scantinato, in quanto dichiarati dal Comune stesso nei mod. 1/N come tali. Pertanto la Commissione Tributaria di 1° grado accoglie solo la modifica di classe da 5 a 4.

#### 5. Conformità:

Il fabbricato è stato costruito in epoca ante 1967, agli atti non si trovano alcune pratiche edilizie o riferimenti ad alcuna licenza edilizia che possono garantirne lo stato di diritto. L'accatastamento è avvenuto solo successivamente in data 1991.

Considerato la caratteristica strutturale del suddetto fondo oggetto di perizia, posto al piano seminterrato indicato come scantinato, con accesso esterno difficoltoso, senza alcuna vetrina espositiva, illuminato ed areato solo attraverso aperture finestrate, che era possibile accedere ai locali scantinati anche attraverso i due vani scala del fabbricato che collegavano il piano seminterrato ai piani superiori, in quanto ad oggi detta accessibilità non è consentita, in quanto gli accessi esistenti all'interno dei rispettivi vani scala, sono stati tamponati. Considerato quanto dichiarato nel ricorso del Comune a firma del Sindaco protempore dell'epoca, in data 1994, alla Commissione Tributaria in merito al classamento, in cui veniva dichiarato che di fatto le caratteristiche non consentivano l'uso ai fini commerciali. Che per tutto quanto riscontrato si può dedurre che il piano seminterrato è stato realizzato in epoca ante 1967, come scantinato del fabbricato, e nell'anno 1991 è stato accampionato come fondo commerciali al piano scantinato.

## 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 di una possibile alienazione volta al recupero e riuso del fondo in oggetto, alla data odierna in stato di abbandono.

Considerato che:

- il mercato italiano nell'ultimo quinquennio, presenta ancora un segno negativo, stante a un calo delle compravendite in generale, e pertanto in fase di regressione.
- da una ricerca di mercato attraverso le Agenzie immobiliari di zona, si può confermare che il mercato immobiliare in generale a subito una deflazione importante tanto da poter dire che il valore immobiliare è sceso anche del 25%- 30% c.ca.
- che il fondo posto al piano scantinato (seminterrato) potrebbe, per le sue caratteristiche intrinseche e ed estrinseche, essere oggetto di interesse sia dei proprietari degli immobili posti ai piani superiori, ripristinandone gli accessi esistenti a suo tempo tamponati, in entrambi i vano scala del fabbricato. Sia oggetto, di interesse dei proprietari dei negozi di zona, dato che i piani terra di tutta via Carducci sono costituiti prevalentemente da negozi di piccole dimensioni e pertanto necessitanti di spazi destinati al deposito merci.
- che l'unità immobiliare da valutare, si disallinea dalle caratteristiche generali delle tipologie immobiliari della zona, prevalentemente residenziali e commerciale. Evidenziando inoltre che l'immobile, secondo il dato identificativo catastale è stato censito nella categoria C1, nell'anno 1991, e considerato che è stata realizzato come fondo scantinato del fabbricato, vedi anche l'esistenza delle scale interne di accesso a detti fondi seminterrati;
- che tuttavia, appare congruente la destinazione d'uso originaria di scantinati, magazzini, locali di sgombero, anche in considerazione che alla data odierna non sarebbe possibile adeguare detti fondi a tutti i requisiti necessari per essere eventualmente dei fondi commerciali, dalle norme igieniche, di sicurezza, oltre che per le sue caratteristiche strutturali.

Per tutto quanto sopradescritto, ritengo di procedere alla valutazione tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e della sua destinazione d'uso iniziale, stante il forte stato di degrado in cui attualmente versa e di poter inquadrare il fondo oggetto di stima, come locale di deposito ovvero magazzino, anche per scopi commerciali, come punto di appoggio/deposito dei fondi commerciali di zona, essendo la stessa, caratterizzata da numerosi negozi di piccole dimensioni,.

Si procede all'analisi di mercato, per la determinazione della valutazione, per comparazione con i prezzi di mercato rilevato dall'osservatorio immobiliare e agenzie immobiliari di zona:

Considerato che dalla ricerca effettuata attraverso l'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), nel primo semestre 2014, non si riscontra la tipologia di magazzino, ma prevalentemente di sole unità immobiliari destinate alla prevalente tipologia di residenziali, di box e negozi.

Che essendo il magazzino, una tipologia, per la sua specifica utilizzazione e la sua ubicazione assimilabile alla tipologia di box, si attribuisce in prima ipotesi al fondo il valore minimo rilevato dalla fascia inserita nell'OMI nel secondo semestre 2015 attribuito alla tipologia box, per un valore di €. 1.350,00, in condizioni ordinarie;

Che da una ricerca attraverso le Agenzie Immobiliari di zona, si è potuto rilevare che il prezzo di vendita di fondi ad uso magazzino nella zona di via Carducci si aggira intorno a un valore min. di



€. 1.000,00 e un valore massimo di €. 1.500,00 al mq., per un valore medio di €. 1.250,00 al mq. in condizioni ordinarie.

Si procede alla valutazione attraverso la media dei valori succitati:

Valore medio:  $1.350,00 + 1.250,00 = 1.300,00$  al mq.

## 7. Determinazione del valore:

Valore di mercato dell'unità immobiliare si ottiene elaborando i dati tecnico economici fin qui esposti:

Valore medio: 1.300,00.

Superficie rilevata dall'estratto catastale; Unità Immobiliare Sub. 18: mq. 229,00

VALORE dell' U.I.U:  $229 \times 1.300,00 = \text{€} 297.700,00$

Coefficiente di riduzione per vetustà e stato di degrado: 0,60;

$\text{€} 297.700,00 \times 0,60 = 178.620,00 / 229 = \text{€} 780,00$  al mq.

## 8. Conclusioni:

la presente perizia è da ritenersi valida in considerazione dei presupposti per cui è stata elaborata la presente valutazione.

Ciò detto, lo scrivente Arch. Mauro Parigi, dal conteggio esposto al paragrafo 7, ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, riferito all'attualità, considerato libero da persone, cose, gravami e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari ad €. 178.620,00, per un valore al mq. di €. 780,00.

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 15% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 152.000,00 (centocinquantaduemila/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 28% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 110.000,00 (centodiecimila/00)** suddivisi in € 35.000,00 per il sub 18 e per € 75.000,00 per il sub 17

## 9. Allegati

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

Portoferraio,



Il dirigente Area 3  
Arch. Mauro Parigi