



# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

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

Portoferraio, febbraio 2018

**OGGETTO:** PERIZIA DI STIMA VALORE IMMOBILIARE EDIFICIO DENOMINATO "SAPONIERA"

DISTINTO AL CATASTO URBANO AL F. 14 MAPP. 146 e MAPP. 145 – PORTOFERRAIO (LI)

## Descrizione del bene:

L'immobile è posto in località Schiopparello su un poggio che separa l'ambito delle Prade da quello della Chiusa – Magazzini, gode di una posizione di privilegio essendo posto in alto rispetto alla strada provinciale, essendo contornato da un ampio resede a parco, potendo fruire della vista dell'intero golfo di Portoferraio.

Il contesto ambientale è quello di un area agricola progressivamente abbandonata negli ultimi 40 anni, in zona sono ormai coltivate solo le aree in pianura, che ora è risolta in un insediamento residenziale a bassa densità e per lo più caratterizzata dalla presenza di ville uni o bi familiari.

L'immobile ha destinazione d'uso residenziale, è stato utilizzato come residenza fino al 2009, anno di cessazione del contratto tra il Comune ed un soggetto privato.

In origine l'immobile era stato costruito come scuola rurale; si rileva che catastalmente non sono stati fatti gli aggiornamenti necessari per adeguare l'immobile alla reale destinazione d'uso degli ultimi 30 anni.

Lo stato di manutenzione dell'immobile di proprietà comunale risulta cattivo, in specifico per quanto riguarda la parte impiantistica che rende di fatto l'immobile non agibile. Risulta inoltre necessario prevedere importanti interventi strutturali per rendere l'immobile agibile anche dal punto di vista statico.

Per accedere all'immobile dalla strada comunale esisteva una strada carrabile, ma l'abbandono di interventi di manutenzione fa sì che oggi l'immobile sia agibile solo a livello pedonale.

Complessivamente il bene deve essere sottoposto ad un'importante intervento di ristrutturazione e riqualificazione.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è inserito in area agricola, avendo destinazione d'uso residenziale è assoggettata ai disposti dell'articolo 60 del vigente regolamento urbanistico che consente interventi di ristrutturazione ed adeguamento igienico-funzionale, ovvero un incremento del 10% della S.U.

L'immobile ha una superficie complessiva lorda di mq. 143,00.

Il volume è circa 630 mc.

## Calcolo del valore sommario dell'immobile da cedere:

Il valore dell'immobile, considerati i valori medi di mercato degli immobili posti in aree limitrofe registrati dall'agenzia del territorio, variabili tra 2.600 e 3.900 euro per mq. (all. 1) è così determinato:

## COMUNE DI PORTOFERRAIO

### III AREA - ASSETTO DEL TERRITORIO

---

Il valore di mercato viene considerato di valore medio tra i valori indicati dall'Agenzia del Territorio pari a € 3.250 €/mq decurtati del 30% per le particolari condizioni inagibili del fabbricato specificate in premessa.

- (fg 14 mapp 146) mq. 143,00 x 3,250 €/mq. – 30% = **€ 374.400**
- (fg. 14 mapp. 145) resede di mq. 2.735 x 40 €/mq. – 30% = **€ 58.392,25**

totale complessivo dell'immobile arrotondato = **€ 433.000,00**

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 **€ 389.700,00 (trecentottantanovemilasettecento/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 4% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00)**



Il Dirigente  
Arch. Mauro Parigi