



## COMUNE DI PORTOFERRAIO

Valutazione Unità Immobiliare ubicata nel Comune di Portoferraio in  
Via Guerrazzi n. 69 – piano terzo

Relazione di Stima

Proprietà COMUNE DI PORTOFERRAIO  
(fg. 7 particella nn. 452 Sub. 604)

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

## 1. Ubicazione dell'immobile:

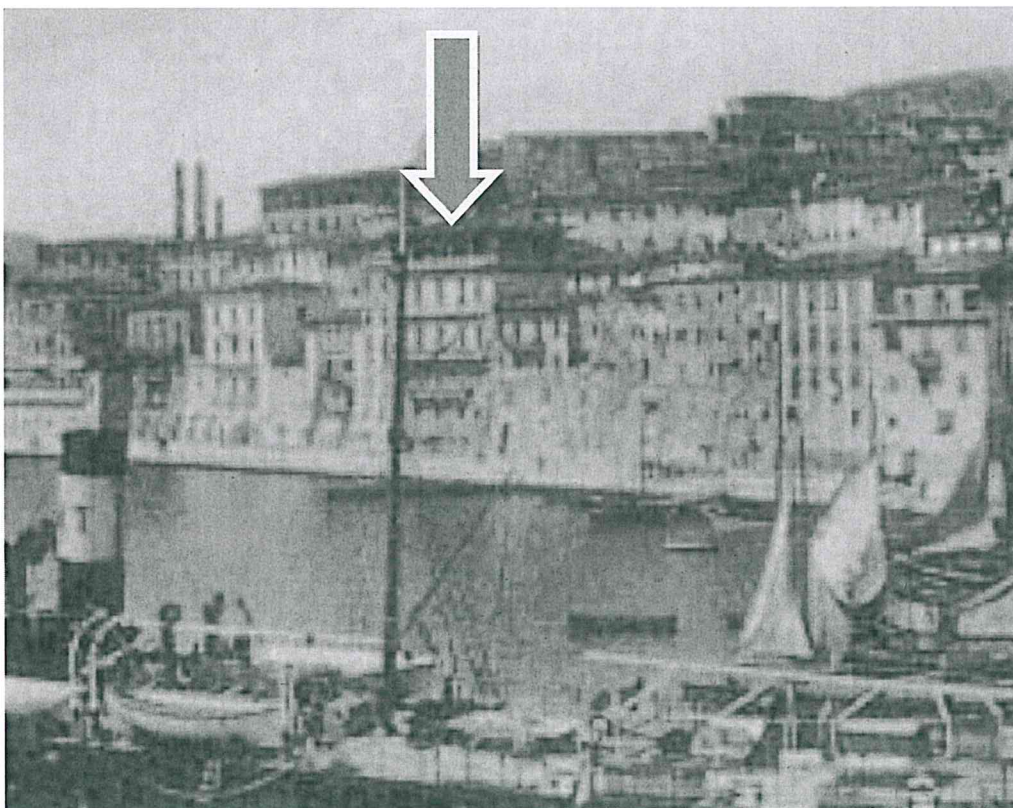
Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano terzo ed ultimo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Via Guerrazzi e prospettante la Darsena Medicea nella tratta individuata come calata Mazzini.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima occupa metà del piano terzo dell'immobile alla quale si accede, attraverso una scala a pozzo di grandi dimensioni e particolare valore architettonico posta sul fronte di Via Guerrazzi. Il pozzo scale peraltro è l'unico nell'intero centro storico che può consentire l'installazione di un ascensore.

L'immobile confina sul lato settentrionale e sul lato meridionale con altri edifici costituenti la cortina di delimitazione dello spazio della Darsena Medicea che in parte sono stati costruiti sulle stesse mura degli antichi bastioni medicei.

La zona di ubicazione risulta essere di assoluto pregio paesaggistico e sicuramente tra le più dotate dal punto di vista dei servizi con un particolare accentramento di attività di servizio, commerciali di vario genere, oltre che residenziali. Si deve sottolineare che sul fronte est l'unità immobiliare si affaccia sulla darsena medicea, mentre sugli altri fronti si affaccia senza ostacoli prossimi sul centro storico e sulle fortezze medicee.

La zona di ubicazione risulta essere di assoluto pregio paesaggistico e sicuramente tra le più dotate dal punto di vista dei servizi con un particolare accentramento di attività di servizio, commerciali di vario genere, oltre che residenziali.



## **2. Descrizione Catastale:**

Il fabbricato è stato censito al Catasto Urbano – Con variazione registrata in data 09.11.2015 al Foglio di Mappa 7 Mappale 452 sub. 604. L'unità immobiliare oggetto di stima è stata censita come residenziale. Alla stessa è stata attribuita la categoria Catastale A2 di classe 4 di 3,5 vani, la consistenza riportata in visura, risulta di mq. 72 e la rendita di € 686,89.

## **3. Descrizione del bene:**

Trattasi di una unità immobiliare residenziale posta al piano terzo di un fabbricato a destinazione residenziale, ma con esercizi commerciali al piano terra lato Calata Mazzini e locali ad uso terziario (studi professionali) ai piani terra e primo lato Via Guerrazzi. Come rilevabile dai dati catastali trattasi di un'unità immobiliare costituite per frazionamento dell'originario appartamento ora sub 603 e 604.

L'immobile è stato realizzato nella prima metà del secolo scorso sebbene abbia subito nel tempo notevoli modificazioni in conseguenza di interventi di ricostruzione post bellica, quindi è immobile realizzato in data antecedente il 1967. L'altezza interna che si rileva è di mt. 3.00 c.ca, le finiture di pregio (pavimentazioni e pareti) ancorchè degradate per assenza di manutenzione adeguata, sono ancora rilevabili.

La distribuzione interna, è sostanzialmente quella originaria fatta salva la suddivisione del vano centrale sul fronte est che ha determinato la realizzazione delle 2 unità.

All'esterno, su versante di Calata Mazzini sono state compiute opere di manutenzione/restauro della facciata ancorchè siano successivamente stati registrati danni a causa di perdite di alcune condotte di distribuzione interna dell'acqua.

L'unità Immobiliare, viste: l'altezza interna, l'ampia superficie e le caratteristiche delle aperture finestrate, è più che sufficientemente illuminata ed areata, l'altezza del piano e la collocazione dell'immobile consentono viste di assoluto pregio.

Si può invece affermare, che l'unità immobiliare essendo stata utilizzata da diversi anni come alloggio comunale assimilabile a quelli ERP si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione scarse che interessano anche gli impianti da rinnovare completamente.

Dunque, indubbiamente l'intera unità immobiliare, necessita di un totale e sostanziale intervento di ripristino, attraverso: Pulizia generale di tutte le superfici; verifica dei solai e manutenzione controsoffitti a stucco; Il ripristino di intonaci; Rifacimento di quasi tutta la pavimentazione; Sostituzione di tutti gli infissi, interni ed esterni; Rifacimento dell'impianto elettrico sottotraccia a norma di legge e di quello idrico; Realizzazione dell'impianto di climatizzazione.



Immagine anni 60

#### 4. Riferimenti storici:

Il fabbricato, è composto da un piano terra prospettante la Calata Mazzini, da un piano terra a livello con Via Guerrazzi, quindi da ulteriori tre piani fuori terra.

L'edificio è stato realizzato in forme diverse nel secolo XIX, per esempio l'ultimo piano era loggiato, quando si concretizza la progressiva trasformazione in senso urbano e non più esclusivamente o prevalentemente militare di Portoferraio. Negli anni 30 e 40 del secolo scorso l'edificio ha anche ospitato la sede locale del partito nazionale fascista tanto che ancora oggi per gli abitanti più anziani di Portoferraio il palazzo è l'ex "palazzo del fascio". dopo gli eventi bellici che con vari bombardamenti colpirono anche la darsena medicea con crolli più o meno estesi nella zona ad est della Porta a mare, in quella centrale ove c'era il cosiddetto palazzo dei merli poi ricostruito come hotel darsena non più esistente ma evidente per mole e caratteristiche anche con l'abbagliante bianco della facciata, in altri punti sebbene con crolli più limitati.

Quindi il palazzo ove si trova l'unità immobiliare oggetto di vendita fu riabilitato con la soppressione del loggiato all'ultimo piano. Da quegli eventi in pratica l'edificio è rimasto immutato.

#### 5. Conformità:

Il fabbricato è stato costruito in epoca ante 1967, agli atti non si trovano pratiche edilizie o riferimenti ad alcuna licenza edilizia successive. L'accatastamento è avvenuto nel 2002 e rappresenta lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

## 6. Scopo della stima e analisi generale di mercato:

Finalità della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene a fini di alienazione.

Considerato che:

- da una ricerca di mercato attraverso le Agenzie immobiliari di zona, si può attestare che il bene oggetto di stima ha un valore mediamente più elevato, anche di almeno il 50%, rispetto a quelli rilevati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, in ragione dell'esclusività della posizione;
- che lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare definisce un deperzzamento del valore commerciale stimabile tra il 15 ed il 25% del valore;
- che l'unità immobiliare da valutare, si disallinea dalle caratteristiche generali delle tipologie immobiliari della zona, per dimensione e prestigio dell'immobile;
- che, congruente la destinazione d'uso esistente è comunque eventualmente possibile adeguare l'unità immobiliare alle norme igieniche, di sicurezza, strutturali;

Per tutto quanto sopradescritto, considerato:

- che dalla ricerca effettuata attraverso l'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), nel primo semestre 2016 il valore commerciale dei beni commercializzati in zona è individuato come variabile tra 2800 e 2000 €/mq.;
- che da una ricerca attraverso le Agenzie Immobiliari di zona, si è potuto rilevare che il prezzo di vendita di unità immobiliari residenziali in Calata Mazzini può conseguire anche valori fino a 5000 €/mq. per unità in buono stato di conservazione;
- che assumendo come criterio il prezzo più alto di quelli registrati da OMI incrementato del 40% conseguirebbe un valore di 3920 €/mq.;
- che in relazione allo stato di conservazione può essere accordata una riduzione del valore dell'immobile pari al 25% ovvero 980 €/mq.;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare elaborando i dati tecnico fin qui esposti viene determinato come segue:  $3.920 - 980 = 2940 \times 72 = € 211.680,00$ .

## 7. Allegati

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

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 5% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 201.096,00 (duecentounmilanovantasei/00)**

Dirigente Area III  
f.to arch. mauro parigi

