

PR. 6



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA 3 - Gestione del Territorio e Opere Pubbliche

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491 E MAIL:portoferraio.llpp@elbalink.it

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA VALORE IMMOBILIARE 2° PIANO EDIFICIO EX OSPEDALE CIVICO ELBANO

PIANO SECONDO: DISTINTO AL CATASTO URBANO AL F. 7 MAPP. 613 – PORTOFERRAIO (LI)

Descrizione del bene:

L'immobile è posto nel centro storico di Portoferraio nelle immediate vicinanze dei siti di maggiore valore storico-culturale-turistico della città. Parte dell'immobile, il piano primo, è stato ceduto alla Provincia di Livorno per la realizzazione del Centro per l'Impiego. Pertanto il fabbricato ha già subito una modificazione che di fatto ne condiziona in parte le possibilità di una futura unitaria utilizzazione; residuano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale le superfici di cui al piano terra ed al piano secondo, oltre ai beni comuni relativi all'accesso alle proprietà.

Le superfici da alienare e qui periziate consistono quindi in:

piano secondo:

1. (fg 7 mapp 613) vari vani in precedenza destinati ad Ospedale Civico, ambulatori, degenze, servizi per una superfici lorda complessiva di mq. 970,50

Lo stato di manutenzione degli immobili di proprietà comunale è scarso precisando che la provincia nel corso della realizzazione del Centro per l'Impiego ha provveduto alla messa in sicurezza del tetto. Complessivamente i beni debbono essere sottoposti ad un'importante intervento di ristrutturazione.

Il vigente RE inserisce i beni nell'ambito del centro storico, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto, ovvero sono ammesse variazioni di destinazioni d'uso per i vani posti al piano terra per destinare i medesimi ad attività terziarie e/o commerciali, variazioni delle destinazioni d'uso per i vani posti ai piani superiori per insediare attività residenziali (a condizione che ogni unità abbia superficie minima non inferiore a 55 mq. SU se proveniente da frazionamento di unità immobiliari esistenti) o terziarie.

Stima del valore sommario di cessione:

Dato atto di quanto sopra e dato atto che le destinazioni d'uso ammesse sono:

- (fg 7 mapp 613) vani posti al secondo piano per 950 mq. di superficie lorda: ATTIVITA' RESIDENZIALI E/O RICETTIVE SPECIALI – OSTELLO)

Il valore dell'immobile, sulla base dei valori immobiliari medi ricavati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio assegnati ad immobili di ordinario stato di manutenzione, è così determinato:

COMUNE DI PORTOFERRAIO

III AREA - ASSETTO DEL TERRITORIO

piano secondo:

- (fg 7 mapp 613) mq. 950 x 3.000 €/mq. = € 2.850.000, decurtati del 72% per un totale di € 798.000

totale complessivo del piano secondo € 798.000 arrotondato = **€ 800.000**

Si prende inoltre atto della procedura di gara andata deserta per cui si ritiene di dover ridurre il valore ad una quota pari al 25% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in € 600.000,00 (seicentomila/00)

Portoferraio, lì febbraio 2018



Il Dirigente Area 3
Arch. Mauro Parigi