

Del. 12

COMUNE DI PORTOFERRAIO
Provincia di Livorno
AREA III – Programmazione e gestione del territorio

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

Portoferraio, gennaio 2016

Oggetto: Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari – stima del valore dell'immobile posto in Viale Tesei all'altezza della rotatoria incrocio Via Manganaro/Via Caccio, identificato al Catasto Urbano al foglio 10 , particelle 371 sub 7, 371 sub 603, 371 sub 602, 371 sub 601, 371 sub 2, 371 sub 605,

Descrizione e consistenza del bene

L'immobile ha destinazione d'uso mista, commerciale e terziaria.

E' un edificio originariamente costruito per ospitare uffici che ha ospitato per lungo tempo la sede della Banca Toscana e di altre attività commerciali e terziarie che di fatto hanno determinato lo stato attuale del fabbricato.

L'edificio è stato costruito in parte in proprietà privata, in parte in area demaniale; quest'ultima porzione nell'ambito dell'attuazione del cosiddetto federalismo demaniale è quindi transitata in proprietà al Comune di Portoferraio. Più precisamente la proprietà demaniale ora comunale riguarda: l'area scoperta e una porzione del fabbricato per una profondità di circa 8,00 metri.

Il fabbricato è disposto su tre livelli: piano seminterrato, piano terra (a livello strada), piano primo a cui si accede da scala condominiale posta in proprietà privata.

La singolarità della vicenda costruttiva ha fatto sì che ai piani seminterrato e terra, la porzione di fabbricato di proprietà demaniale, ora comunale, sia in totale continuità con le diverse proprietà private. Questa particolarità fa sì che risulti in qualche modo complesso definire una valutazione congrua, dato atto che il bene non ha di per sé un mercato "indipendente" libero da vincoli.

Ciò premesso va evidenziato anche che una piccola porzione dell'area libera destinata a parcheggio, di forma triangolare e di mq. 165, è collocata in continuità con altra unità edilizia, specificatamente quella di cui al foglio 10 particella 371 si trova a quota altimetrica maggiore.

Ciò premesso risulta evidente che la vendita non può essere fatta a corpo e misura per l'intera proprietà trasferita al Comune, ma va effettuata in più porzioni identificate come segue:

1. Terreno di forma triangolare destinato a parcheggio e di superficie mq. 165 posto in continuità con la particella catastale del foglio 10 tramite la quale si accede;
2. Terreno di forma trapezoidale destinato a parcheggio e di superficie mq. 784,6, compreso due rampe di accesso/uscita posto a livello del piano seminterrato e identificato come porzione della particella 371 del foglio 10; terreno in continuità con la particella catastale 371 del foglio 10 tramite la quale si accede;
3. Porzione di fabbricato al piano seminterrato, identificato alla particella 371 sub 603 di mq. circa con destinazione magazzino posto in condizione dominante rispetto a parte di restante seminterrato di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà privata;
4. Porzione di fabbricato al piano seminterrato identificato alla particella 371 sub 2 di mq. circa con destinazione magazzino posto in condizione dominante rispetto a parte di restante seminterrato di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà privata;
5. Porzione di fabbricato al piano terra, identificato alla particella 371 sub 602 di mq. circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale, anche se sarebbe possibile realizzare un accesso indipendente;
6. Porzione di fabbricato al piano terra, identificato alla particella 371 sub 601 di mq. circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale;
7. Porzione di fabbricato al piano terra, identificato alla particella 371 sub 5 di mq. circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale, anche se sarebbe possibile realizzare un accesso indipendente;
8. Porzione di fabbricato al piano primo, identificato alla particella 371 sub 7 di mq. circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale;

9. Porzione di fabbricato al piano primo, identificato alla particella 371 sub 6 di mq. circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale;

La consistenza delle unità immobiliari è descritta anche negli allegati catastali.

Stato di conservazione del bene

L'immobile è in ordinario stato di conservazione. Il seminterrato risulta asciutto perchè a monte sussiste scannafosso, mentre lato piazzale di parcheggio sussiste rischio di infiltrazioni d'acqua dal piazzale in occasione di piogge eccezionali.

Presentano necessità di manutenzione e riqualificazione le facciate. Gli interni invece sono in ordinario stato di manutenzione tenuto conto che l'edificio è stato realizzato circa 35 anni fa.

Definizione urbanistica del bene

L'immobile è normato nel vigente regolamento urbanistico **"Accordo di pianificazione per la realizzazione del sistema delle attrezzature della portualità turistica e della filiera nautica - atto di governo del territorio in attuazione e variante degli articoli 51 e 59 del RU. Variante al Regolamento Urbanistico e Piano Regolatore Portuale – NTA"** come segue:

"ambito d'intervento 3, area di riqualificazione Viale Tesei - Via Manganaro – Via Cacciò

- interventi ammessi: ristrutturazione edilizia con possibilità di limitati ampliamenti di SU. e volumetria per adeguamento igienico e funzionale per non oltre il 20% della S.U. esistente, con obbligo di ricomposizione e riqualificazione dei fronti esterni, realizzazione dei necessari spazi complementari di parcheggio;
- norme speciali: obbligo di realizzare un porticato di uso pubblico che integri le facciate sul fronte strada dei due edifici esistenti, obbligo di adeguare la dimensione dei parcheggi ai minimi di cui al DM 1444/1968 per le destinazioni d'uso esistenti ed ammesse; obbligo di installazione di tetti fotovoltaici; realizzazione dotazione standard parcheggi pubblici;
- destinazioni d'uso ammesse: attività terziarie;
- standard: i parcheggi di standard e pertinenziali debbono essere realizzati nelle aree di pertinenza anche in struttura multipiano, oppure soddisfatti nei comparti limitrofi con acquisizione e realizzazione delle opere;
- modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato; la convenzione dovrà garantire oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree delle stesse, l'impegno alla loro manutenzione per 15 anni a far data dalla loro ultimazione;

dunque sull'edificio è possibile intervenire in ampliamento e alla definizione di tale ampliamento concorre anche la parte di proprietà posta in vendita, ovviamente escludendo le parti del seminterrato. Quindi essendo la parte posta in vendita pari a mq. 476 di S.U. circa, l'ampliamento che questa genera è pari a mq. 96.

Stima del bene

Per pervenire ad una corretta valutazione del bene si fa riferimento ai valori medi di mercato degli immobili posti in aree limitrofe registrati dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio mercato Immobiliare, in questo caso l'Agenzia ha registrato i seguenti valori:

- destinazione terziaria: 1300euro/mq. e 1850 euro/mq.
- destinazione commerciale: 1150euro/mq. e 1650 euro/mq.
- destinazione a magazzino: 400euro/mq. e 660 euro/mq.

Dato atto di quanto sopra, tenuto conto dei valori immobiliari medi di cui sopra ricavati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, tenuto conto delle particolari condizioni dell'immobile e delle porzioni che sono messe in vendita, si possono ritenere congrui i seguenti valori unitari:

- destinazione terziaria: 1300 euro/mq. e 1850 euro/mq. valore medio 1575×0.85 (indice di dipendenza $\times 0.75$ (indice vetustà)) = **1004,00 euro/mq.**
- destinazione commerciale: 1150euro/mq. e 1650 euro/mq.; valore medio 1400 euro/mq., valore ponderato in relazione alla natura servente di altra proprietà di questa porzione e alla vetustà: $1400 \text{ euro/mq.} \times 0,60 = 840 \text{ euro/mq.} \times \text{indice di vetustà } 20\% = \mathbf{672 \text{ euro/mq.}}$
- destinazione a magazzino: 400 euro/mq. e 660 euro/mq.; valore medio 530 euro/mq., valore ponderato in relazione alla natura dominante di altra proprietà di questa porzione e alla vetustà: $530 \text{ euro/mq.} \times 0,75 = 397,5 \times \text{indice di vetustà } 20\% = \mathbf{318 \text{ euro/mq.}}$
- terreno destinato a parcheggio **75 euro/mq.**
- ampliamento per usi terziari: **150 euro/mq.**

1. Terreno di forma triangolare destinato a parcheggio e di superficie mq. 165 posto in continuità con la particella catastale del foglio 10 tramite la quale si accede $75 \text{ euro/mq.} \times 75 = \mathbf{\text{euro } 11.375,00;}$
2. Terreno di forma trapezoidale destinato a parcheggio e di superficie mq. 784,6, compreso due rampe di accesso/uscita posto a livello del piano seminterrato e identificato come porzione

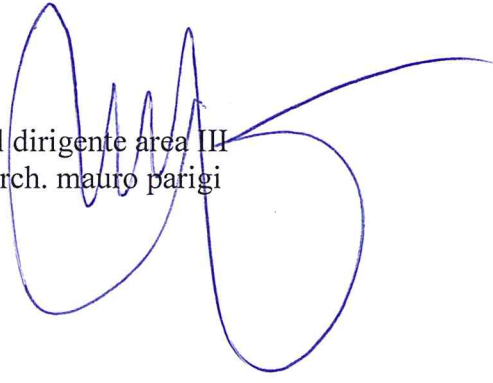
della particella 371 del foglio 10; terreno in continuità con la particella catastale 371 del foglio 10 tramite la quale si accede 75 euro/mq. $784,6 =$ **euro 58.845;**

3. Porzione di fabbricato al piano seminterrato, identificato alla particella 371 sub 603 di 154 mq. circa con destinazione magazzino posto in condizione dominante rispetto a parte di restante seminterrato di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà privata, **mq. 154 x 318 euro/mq. = euro 48.972,00**
4. Porzione di fabbricato al piano seminterrato identificato alla particella 371 sub 2 di mq. circa con destinazione magazzino posto in condizione dominante rispetto a parte di restante seminterrato di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà privata; **mq. 147 x 318 euro/mq. = euro 46.746,00**
5. Porzione di fabbricato al piano terra, identificato alla particella 371 sub 602 di mq. circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale, anche se sarebbe possibile realizzare un accesso indipendente; **mq. 58 x 672 euro/mq. = euro 38.976,00**
6. Porzione di fabbricato al piano terra, identificato alla particella 371 sub 601 di 82 mq. circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale; **mq. 82 x 672 euro/mq. = euro 55.104,00**
7. Porzione di fabbricato al piano terra, identificato alla particella 371 sub 5 di 241 mq. circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale, anche se sarebbe possibile realizzare un accesso indipendente; **mq. 241 x 672 euro/mq. = euro 161.952,00**
8. Porzione di fabbricato al piano primo, identificato alla particella 371 sub 7 di mq. 100 circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale tramite scala e corridoio condominiale; **mq. 100 x 1004,00 euro/mq. = euro 100.400,00**
9. Porzione di fabbricato al piano primo, identificato alla particella 371 sub 6 di mq. 84 circa con destinazione terziaria posto in condizione servente rispetto alla parte di proprietà privata in quanto solo da questa porzione si può accedere a quella di proprietà ora comunale; **mq. 84 x 1004,00 euro/mq. = euro 84.336,00**
10. Possibile ampliamento mq. 96 realizzabile solo al piano primo in luogo delle porzioni laterali di terrazza; **mq. 96 x 150 euro/mq. = euro 14.400,00**

Assumendo questi valori, si ritiene congruo un importo complessivo di **euro 621.106,00.**

Fermo restando che la cessione si concretizzerà per singola per singola unità immobiliare individuata.

Il dirigente area III
arch. mauro parigi



immagini fotografiche dell'immobile in cessione

