

AVVISO PUBBLICO ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE A TRATTATIVA PRIVATA

IL DIRIGENTE

In esecuzione della Deliberazione Consiliare n. 31 del 14 settembre 2022 con la quale è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2022-2024

RENDE NOTO

che è indetta trattativa privata ai sensi dell'art. 6 del vigente Regolamento comunale delle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, avente ad oggetto il seguente bene immobile:

| Rif. piano | Descrizione del bene immobile | Indirizzo | Foglio | Part. | Sub |
|------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|--------|-------|-----|
| 05-2022 | “Saponiera” | loc. Schiopparello, strada Provinciale 26 | 14 | 145 | 146 |
| 09-2022 | Palazzo “ex INAM” Piano secondo | Portoferraio, via Guerrazzi 69 | 7 | 452 | 602 |
| 10-2022 | Palazzo “ex INAM” Piano terzo | Portoferraio, via Guerrazzi 69 | 7 | 452 | 603 |
| 11-2022 | Palazzo “ex INAM” Piano terzo | Portoferraio, via Guerrazzi 69 | 7 | 452 | 604 |

come meglio descritti nelle perizie che allegate sub Allegato 1 al presente avviso e che ne costituiscono parte integrante.

I beni immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione urbanistica in cui si trovano al momento della vendita, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, vincoli imposti dalle vigenti leggi.

Il valore economico di ciascun immobile, così come indicato nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2022-2024, è quello riportato nella seguente tabella:

| Rif. piano | Descrizione del bene immobile | Indirizzo | Valore economico |
|------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|
| 05-2022 | “Saponiera” | loc. Schiopparello, strada Provinciale 26 | € 375.000,00 |
| 09-2022 | Palazzo “ex INAM” Piano secondo | Portoferraio, via Guerrazzi 69 | € 430.000,122 |
| 10-2022 | Palazzo “ex INAM” Piano terzo | Portoferraio, via Guerrazzi 69 | € 247.273,60 |
| 11-2022 | Palazzo “ex INAM” Piano terzo | Portoferraio, via Guerrazzi 69 | € 201.096,00 |

Possono presentare offerta per la presente trattativa privata gli operatori economici (persone fisiche o giuridiche, gli enti pubblici, i raggruppamenti di tali persone o enti, comprese qualsiasi associazione temporanea di imprese, gli enti senza personalità giuridica, ivi compresi i GEIE-gruppi europei di interesse economico) purché in possesso dei requisiti di cui all’art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e che non si trovino in una delle seguenti situazioni:

- a) siano in stato di fallimento o siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
- b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l’incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione) o di inabilitazione;
- c) sussistano per essi cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall’art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.

La domanda di partecipazione (**una per ciascun bene oggetto di offerta**) deve pervenire al Comune di Portoferraio in busta chiusa e sigillata (intendendosi a tal fine l’apposizione di un timbro o firma sui lembi di chiusura del plico medesimo) **entro il giorno 04 ottobre 2023 alle ore 12,00** a pena di esclusione (deposito in Comune entro il termine sopra detto). Sull’esterno del plico dovrà apporsi l’esatta denominazione del destinatario e del mittente, nonché la seguente dicitura: **“NON APRIRE. Contiene documenti per procedura trattativa privata per vendita immobile di proprietà comunale(indicazione del bene come da tabella).....”**.

Farà fede unicamente la data di protocollazione apposta sul plico da parte dell’Ufficio Protocollo (qualora il plico sia recapitato l’ultimo giorno utile per la presentazione sarà riportato l’orario di arrivo) e non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato, anche se spediti a mezzo posta raccomandata in data antecedente.

Il plico deve contenere, a pena di esclusione:

- 1) Domanda di partecipazione redatta secondo l’allegato 2 (persone fisiche) o l’allegato 3 (persone giuridiche);
- 2) Copia di un documento di identità in corso di validità del proponente;
- 3) Offerta economica.

Potranno essere presentate offerte che prevedano il pagamento dell’integrale prezzo di vendita; ove l’offerta preveda soluzioni di acquisto con rilascio di garanzie, dovranno essere indicate specificamente anche le garanzie offerte.

L’amministrazione valuterà (ex art. 6, comma 2, del vigente regolamento sulle procedure di alienazione dei beni immobili) le offerte pervenute in considerazione della convenienza economica, della qualità dell’offerta e della sua idoneità a soddisfare l’interesse pubblico.

Il presente avviso non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della procedura, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta; niente potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Portoferraio, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

L'accettazione dell'offerta non produce alcun effetto traslativo e l'Amministrazione si riserva di recedere anche dopo tale accettazione, prima della stipula del contratto, senza che da ciò derivi alcun diritto per l'aggiudicatario.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di non accettare alcuna delle offerte pervenute, qualora ritenga, a suo insindacabile giudizio, che le stesse non siano soddisfacenti, convenienti o utili, senza che gli offerenti possano vantare alcun diritto o pretesa di sorta nei confronti del Comune di Portoferraio, per la mancata accettazione della proposta, mancato guadagno, spese e per qualsiasi altra ragione.

Tutti gli oneri conseguenti all'accettazione dell'offerta, notarili, bolli, imposte, tasse e qualunque altro onere inerenti al trasferimento, sono a carico del soggetto offerente e nessun onere farà carico al Comune.

Per tutto quanto non previsto si rinvia al vigente regolamento sulle procedure di alienazione dei beni immobili.

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo 679/2016 disciplinanti la protezione dei dati personali, il Comune di Portoferraio - in qualità di titolare del trattamento - informa che i dati personali di cui sia venuto in possesso in relazione all'espletamento della presente procedura, saranno raccolti presso il Comune e trattati per le finalità di gestione della procedura, nonché per adempiere a specifici obblighi imposti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria e formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei candidati interessati.

Il presente avviso viene pubblicato all'albo pretorio telematico; ne viene altresì data diffusione con le modalità dell'art. 6, comma 2, del regolamento delle alienazioni.

Sono allegati al presente avviso:

- Allegato 1) Relazione di stima di ciascun bene;
- Allegato 2) Modulo di partecipazione persone fisiche;
- Allegato 3) Modulo di partecipazione persone giuridiche.

IL DIRIGENTE AREA III
Servizi Tecnici e al Territorio
arch. Carlo Tamberi



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

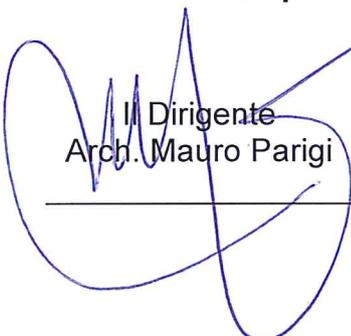
Il valore di mercato viene considerato di valore medio tra i valori indicati dall'Agenzia del Territorio pari a € 3.250 €/mq decurtati del 30% per le particolari condizioni inagibili del fabbricato specificate in premessa.

- (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 prezzari 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



COMUNE DI PORTOFERRAIO

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

Relazione di Stima

Proprietà COMUNE DI PORTOFERRAIO
(**fig. 7** particella nn. 452 Sub. 602)

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:

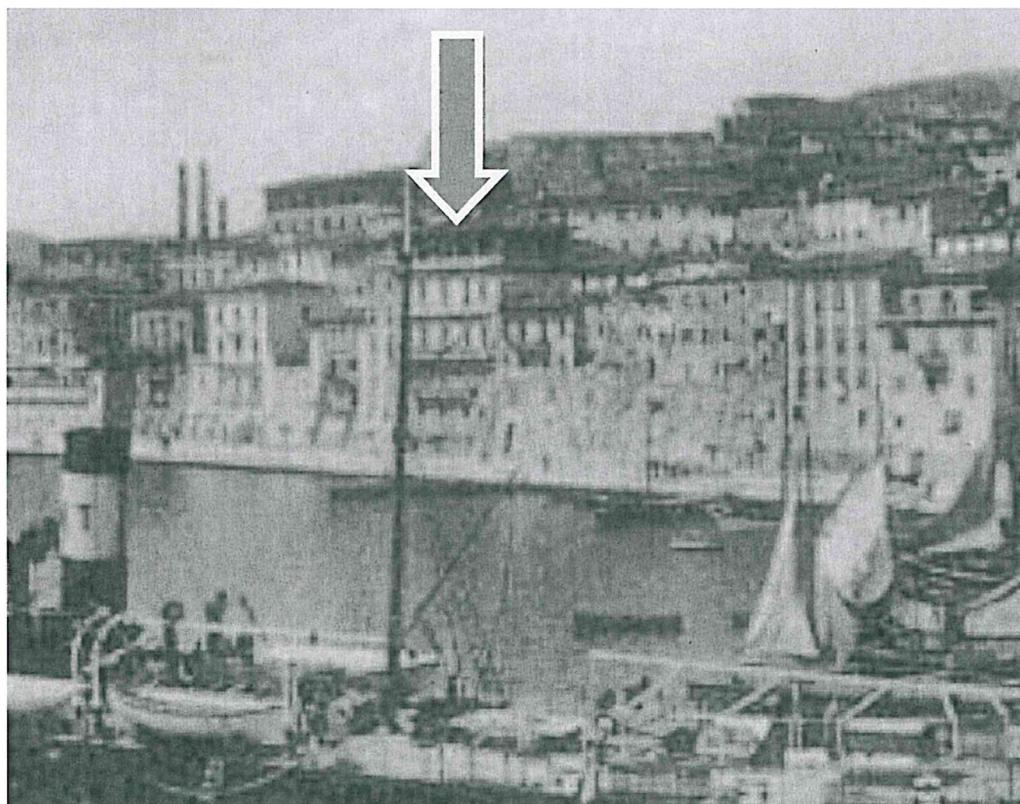
Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano secondo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Via Guerrazzi e prospettante la Darsena Medicea nella tratta individuata come calata Mazzini.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima occupa l'intero piano secondo 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. 602. L'unità immobiliare oggetto di stima è stata censita come residenziale. Alla stessa è stata attribuita la categoria Catastale A2 di classe 4 di 6,5 vani, la consistenza riportata in visura, risulta di mq. 154 e la rendita di € 1.275,65.

3. Descrizione del bene:

Trattasi di una unità immobiliare residenziale posta al piano secondo 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.

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. 4.15 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 organizzata a partire da due ingressi e dalla circolarità del corridoio di distribuzione che in un caso si trasforma in stanza d'ingresso come da tradizione delle case signorili del primo novecento.

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 deprezzamento 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% si 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: $3920 - 980 = 2940 \times 154 = € 452.760,00$.

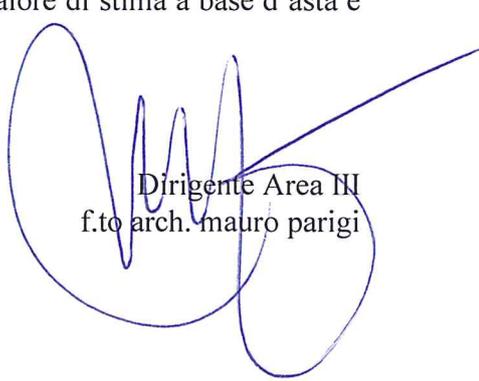
7. Allegati

- 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 **€ 430.122,00 (quattrocentotrentacentoveventimila/00)**

Portoferraio, febbraio 2018

Dirigente Area III
f.to arch. mauro parigi





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. 603)

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:

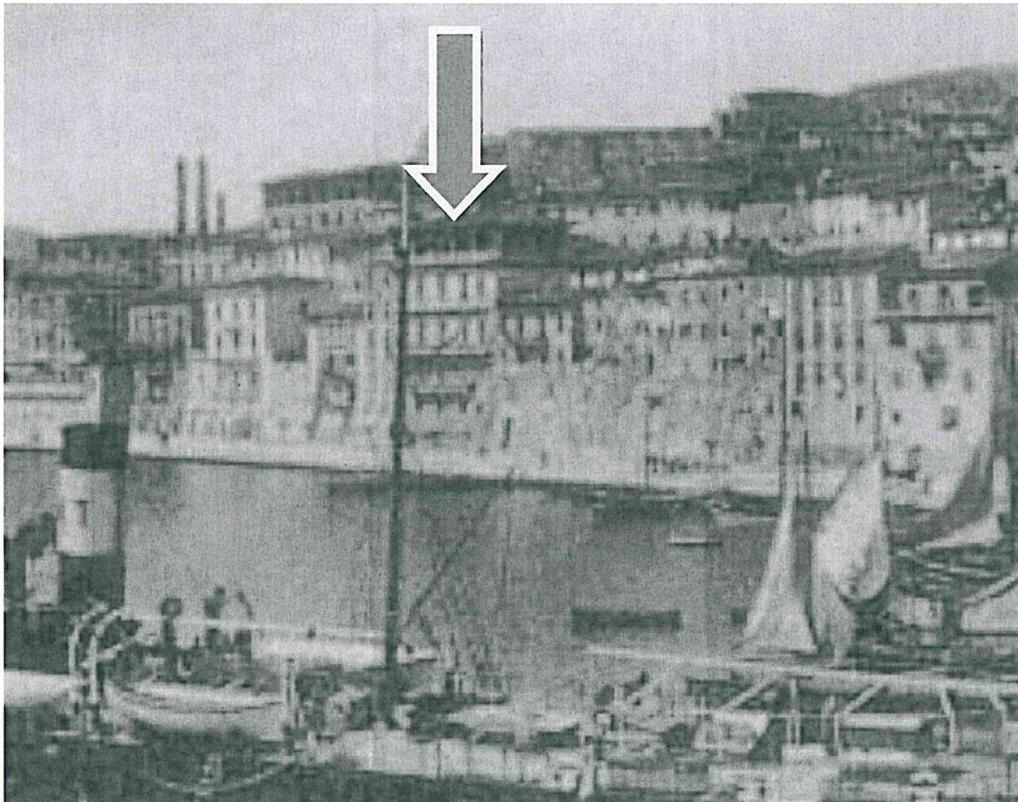
Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano terzo ed ultimo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Via Guerrazzi e prospettante la Darsena Medicea nella tratta individuata come calata Mazzini.

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. 603. L'unità immobiliare oggetto di stima è stata censita come residenziale. Alla stessa è stata attribuita la categoria Catastale A2 di classe 4 di 4,5 vani, la consistenza riportata in visura, risulta di mq. 83 e la rendita di € 883,14.

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 deprezzamento 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% oltre ad un ulteriore 5% per la distribuzione interna 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: $4.116 - 980 = 3136 \times 83 = \text{€ } 260.288,00$.

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 **€ 247.273,60 (duecentoquarantasettemiladuecentosettantatre/60)**

Dirigente Area III
f.to arch. mauro parigi



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:

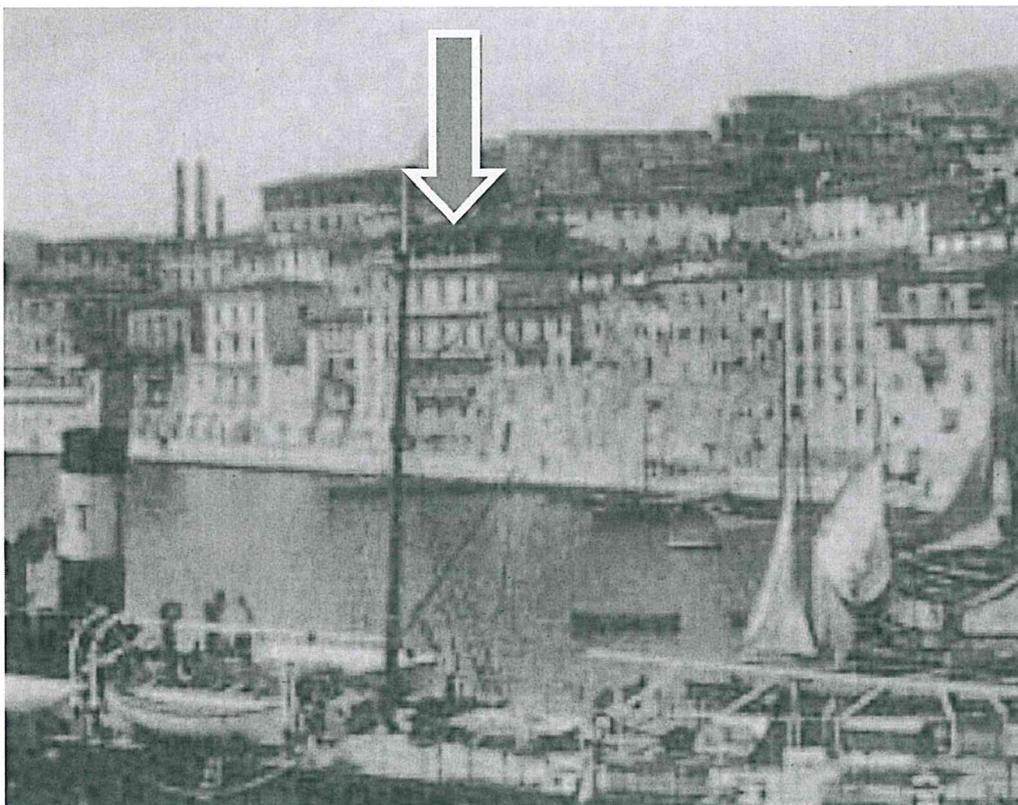
Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano terzo ed ultimo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Via Guerrazzi e prospettante la Darsena Medicea nella tratta individuata come calata Mazzini.

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 deprezzamento 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:

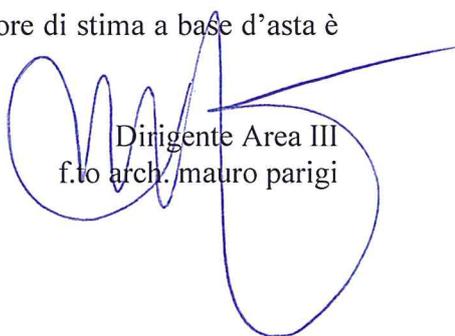
- che dalla ricerca effettuata attraverso l'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), nel primo semestre 2016 il valore commerciale dei beni commercializzati in zona è individuato come variabile tra 2800 e 2000 €/mq.;
- che da una ricerca attraverso le Agenzie Immobiliari di zona, si è potuto rilevare 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

ALLEGATO 2

(SCHEMA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA TRATTATIVA PRIVATA E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA - PARTE INTEGRANTE DELL'AVVISO) PER LE PERSONE FISICHE

Bollo € 16,00

**Al Comune di Portoferraio
Palazzo Comunale
Via G. Garibaldi 17
57037 PORTOFERRAIO (LI)**

Oggetto: Domanda di partecipazione alla procedura di trattativa privata per alienazione immobile di proprietà comunale –(indicazione del bene come da bando).....

Il sottoscritto _____ nato a _____
Prov. _____ il _____ residente a _____
Prov. _____ Via _____ n. _____
C.F. _____ Tel.: _____
_____ e-
mail: _____ PEC: _____

CHIEDE

di partecipare alla trattativa privata per la vendita dell'unità immobiliare in oggetto, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace o contenente dati non rispondenti a verità, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 445/00

DICHIARA

-di non trovarsi in stato di fallimento e di non essere incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
-di avere piena capacità legale, ovvero di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale o di inabilitazione e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
-di non aver riportato condanne definitive che gli interdicano, al momento della presentazione dell'offerta, la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
-di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con Pubbliche Amministrazioni.
-che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.”;

DICHIARA ALTRESI'

-di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente e senza riserva o eccezione alcuna le prescrizioni riportate nell'avviso che ha indetto la trattativa privata;
-di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto e la destinazione urbanistica del bene immobile posto in vendita, come “visto e piaciuto” anche in riferimento alla situazione attuale del bene immobile, strutture ed impianti senza eccezione o riserva alcuna;
-di aver preso conoscenza e di accettare che l'accettazione dell'offerta non produce alcun effetto traslativo e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto;

-di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo, spesa, (ivi incluso imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita dell'unità immobiliare saranno totalmente a carico dell'acquirente;

-di aver preso conoscenza e di accettare che l'avviso non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della procedura, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta; niente potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Portoferraio, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta;

-di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'Amministrazione si riserva la facoltà di non accettare alcuna delle offerte pervenute, qualora ritenga, a suo insindacabile giudizio, che le stesse non siano soddisfacenti, convenienti o utili, senza che gli offerenti possano vantare alcun diritto o pretese di sorta nei confronti del Comune di Portoferraio, per la mancata accettazione della proposta, mancato guadagno, spese e per qualsiasi altra ragione;

-di aver preso conoscenza e di accettare senza alcuna riserva o eccezione che i dati personali saranno raccolti presso il Comune e trattati per le finalità di gestione della procedura, nonché per adempiere a specifici obblighi imposti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria.

Data _____

Il Richiedente

(firma leggibile e per esteso)

Allegare fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore.

ALLEGATO 3

(SCHEMA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA TRATTATIVA PRIVATA E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA - PARTE INTEGRANTE DELL'AVVISO) PER LE PERSONE GIURIDICHE

Bollo € 16,00

Al Comune di Portoferraio
Palazzo Comunale
Palazzo Comunale
Via G. Garibaldi 17
57037 PORTOFERRAIO (LI)

Oggetto: Domanda di partecipazione alla procedura di trattativa privata per alienazione immobile di proprietà comunale –(indicazione del bene come da bando).....

Il sottoscritto _____ nato a _____
Prov. _____ il _____ residente a _____
Prov. _____ Via _____ n. _____
C.F. _____ Tel.: _____
_____ email: _____ PEC: _____
in qualità di _____ della
Società/dell'Ente _____
con sede legale in _____
Via _____
P.IVA. _____

CHIEDE

di partecipare alla trattativa privata per la vendita dell'unità immobiliare in oggetto, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace o contenente dati non rispondenti a verità, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 445/00

DICHIARA

- che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e non abbia presentato domanda di concordato preventivo o di amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
-che il titolare dell'impresa individuale, il legale rappresentante della società e gli eventuali componenti dell'organo amministrativo, i soci della società in nome collettivo, i soci accomandatari della società in accomandita semplice e i consorziati in caso di consorzi o società consortili non hanno riportato condanne penali definitive che interdicano - al momento della presentazione dell'offerta – la possibilità di contrattare con Pubbliche Amministrazioni;
-che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii. per l'impresa/Società/Ente che rappresento;

DICHIARA ALTRESI'

- di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente e senza riserva o eccezione alcuna le prescrizioni riportate nell'avviso che ha indetto la trattativa privata;
- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto e la destinazione urbanistica del bene immobile posto in vendita, come "visto e piaciuto" anche in riferimento alla situazione attuale del bene immobile, strutture ed impianti senza eccezione o riserva alcuna;
- di aver preso conoscenza e di accettare che l'accettazione dell'offerta non produce alcun effetto traslativo e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo, spesa, (ivi incluso imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita dell'unità immobiliare saranno totalmente a carico dell'acquirente;
- di aver preso conoscenza e di accettare che l'avviso non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della procedura, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta; niente potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Portoferraio, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta;
- di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'Amministrazione si riserva la facoltà di non accettare alcuna delle offerte pervenute, qualora ritenga, a suo insindacabile giudizio, che le stesse non siano soddisfacenti, convenienti o utili, senza che gli offerenti possano vantare alcun diritto o pretese di sorta nei confronti del Comune di Portoferraio, per la mancata accettazione della proposta, mancato guadagno, spese e per qualsiasi altra ragione;
- di aver preso conoscenza e di accettare senza alcuna riserva o eccezione che i dati personali saranno raccolti presso il Comune e trattati per le finalità di gestione della procedura, nonché per adempiere a specifici obblighi imposti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria.

Data _____

Il Richiedente

(firma leggibile e per esteso)

Allegare fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore.
