

Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari anno 2018/2020TERRENI DA ALIENARE

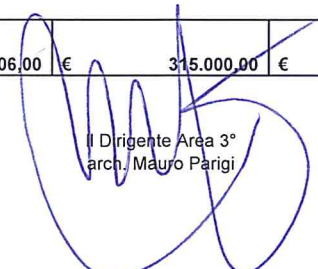
N.	oggetto	stima	riscossione		
			anno 2018	anno 2019	anno 2020
A	Trasformazione diritti di superficie	€	50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
B	Alienazione piccole porzioni di terreni residuali privi di interesse o rilevanza pubblica	€	25.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
		totale parziale	€ 75.000,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00

IMMOBILI DA ALIENARE

ALL.	oggetto	stima	riscossione		
			anno 2018	anno 2019	anno 2020
2	immobile Coppedè	€ 1.200.000,00	€ 700.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
3	scantinati Piazza Dante - sub 18	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ -	€ -
4	scantinati Piazza Dante - sub 17	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ -	€ -
5	immobile ex-saponiera	€ 375.000,00	€ 375.000,00	€ -	€ -
6	immobile ex- OCE 2° piano	€ 600.000,00	€ 600.000,00	€ -	€ -
7	palazzina ex-poste	€ 450.000,00	€ 450.000,00	€ -	€ -
8	palazzina ex-poste - piano terra	€ 125.000,00	€ 125.000,00	€ -	€ -
9	immobile in via Guerrazzi - palazzo ex-INAM - P2 sub 602	€ 430.000,00	€ 430.000,00	€ -	€ -
10	immobile in via Guerrazzi - palazzo ex-INAM - P2 sub 603	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ -	€ -
11	immobile in via Guerrazzi - palazzo ex-INAM - P2 sub 604	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ -	€ -
12	immobile in Porta Nuova P1 sub 3	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ -	€ -
13	immobile in Porta Nuova P2 sub 4	€ 220.000,00	€ 220.000,00	€ -	€ -
14	immobile Viale Tesei fg 10 mapp 371	€ 621.106,00	€ 621.106,00	€ -	€ -
	porzione area fg 12 mapp 120 + altre porzioni immobiliari + scantinati di Piazza Virgilio (€50.000)	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ -	€ -
		totale parziale	€ 4.431.106,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00

TOTALE ALIENAZIONI	€ 4.506.106,00	€ 315.000,00	€ 315.000,00
---------------------------	-----------------------	---------------------	---------------------

Portoferraio, 17 aprile 2018


 Il Dirigente Area 3°
arch. Mauro Parigi

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, febbraio 2018

Oggetto: Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari – stima del valore dell'immobile denominato Palazzo Coppedè distinto al Catasto Urbano al foglio 5 , particella 82

Descrizione del bene

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, è esito di un palazzo originariamente costruito per ospitare gli uffici della Società Elettrica Elbana allorquando si avviò la realizzazione dell'acciaieria. Fino alla seconda guerra mondiale l'edificio, caratterizzato da un intonaco scuro con incisi disegni di vario genere in stile rinascimentale eclettico, conservò la destinazione d'uso originaria. Durante il conflitto bellico subì gravi danni, tanto che manca in pratica tutta l'ala orientale del palazzo, e fu successivamente riadattato a residenza a fronte della grave emergenza abitativa che caratterizzava Portoferraio subito dopo la fine della guerra a causa dei danni causati da intensi bombardamenti.

Passato in proprietà al Comune l'edificio che allora presentava ancora parte consistente dell'intonaco originario conservò la destinazione d'uso residenziale di tipo popolare. Poi a partire dai primi anni 2000 fu avviato un lento processo di liberazione per consentirne la valorizzazione. Oggi l'edificio è composto di 4 piani fuori terra poiché dopo gli eventi bellici l'ultimo, il quarto piano, non fu ricostruito ma adattato a soffitta.

Stato di conservazione del bene

L'immobile è in cattivo stato di conservazione, anche se in alcune parti conserva pregevoli solai lignei. Delle caratteristiche architettoniche originarie si ha traccia solo nel pozzo scala, mentre le facciate sono state forse frettolosamente private degli intonaci, forse la parte più pregevole dell'immobile dato atto che dal punto di vista tipologico non presenta alcuna particolarità, ma un semplice e lineare impianto su base rettangolare con scala nella mediana e corridoi centrali. Non sono presenti impianti adeguati, i solai debbono essere in genere consolidati, le pavimentazioni e le altre finiture vanno sostituite. In altre parole è una struttura che potremmo definire esausta, tuttavia il vincolo monumentale indiretto che grava sull'immobile ne impone la conservazione come memoria dell'originario assetto della Portoferraio moderna ed industriale.

Definizione urbanistica del bene

L'immobile è ricompreso nell'area definita "stazione marittima" All'immobile si applicano i disposti della variante al regolamento urbanistico per il riassetto della portualità turistica che ne prevede la conservazione di quanto esistente e la ricostruzione di quanto mancante. Tuttavia la Soprintendenza nella valutazione del valore storico documentario e monumentale ha imposto la riduzione di un piano, il quarto con decisione che appare contraddittoria rispetto al giudizio di valore sull'immobile stesso.

del vigente regolamento urbanistico:

Consistenza del bene

Il bene è così caratterizzato:

- piano terra: composto da porticato di uso pubblico e vani per una superficie netta di mq. 226,11 al netto del pozzo scale
- piano primo: composto da vani utilizzati come residenza di emergenza abitativa per una superficie di mq. 202,5 al netto escluso vano scale
- piano secondo: composto da vani utilizzati come residenza di emergenza abitativa per una superficie di mq. 202,5 al netto escluso vano scale

- piano terzo: composto da vani utilizzati come residenza di emergenza abitativa per una superficie di mq. 202,5 escluso vano scale
- piano quarto: composto da vani ad uso sottotetto per una superficie di mq. 202,5 al netto escluso vano scale

In relazione alle previsioni urbanistiche, sono ancora da contabilizzare

- 186,55 mq di superficie netta per ciascun piano, escluso il piano terra, che dovranno essere ricostruiti, ovvero un totale di 559,65 mq. di superficie netta;

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 valori oscillanti tra euro/mq. e euro/mq. Più complesso definire il valore delle potenzialità edificatorie espresse dalle possibilità di riedificazione in quanto non ci sono situazioni similari da poter assumere come riferimento.

Quindi in questo caso si ritiene che sia congruo un valore di 150 euro/mq. edificabile.

Dato atto di quanto sopra, tenuto conto che i valori immobiliari medi ricavati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio assegna ad immobile di ordinario stato di manutenzione in area un valore medio di:

- euro 1500 – 2050 /mq. superficie lorda di pavimento per funzioni terziario-direzionale, ovvero di euro 1775/mq.;
- euro 2500 – 2750 / mq superficie lorda di pavimento per funzioni commerciali, , ovvero di euro 2625/mq.;
- euro 2300 – 3400 / mq superficie lorda di pavimento per funzioni residenziali, ovvero di euro 2850/mq.;

tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, si possono ritenere congrui i seguenti valori:

- piano terra: vani per una superficie utile di mq. 226,11 con destinazione commerciale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile ed alle considerazioni espresse in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 25%, per cui: $\text{euro/mq } 2625 - 0.25 \text{ di } 2625 = 1968,75 \times \text{mq. } 226,11 = \text{€ } 445.154,06$
- piano primo: vani per una superficie utile di mq. 202,5 con destinazione terziario -direzionale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, alle considerazioni espresse in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 25%, per cui: $\text{euro/mq } 1775 - 0,25 \text{ di } 1775 = 1331,25 \times \text{mq. } 202,5 = \text{€ } 269.578,12$
- piano secondo: vani per una superficie utile di mq. 202,5 con destinazione terziario -direzionale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, alle considerazioni

esprese in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 25%, per cui: euro/mq $1775 - 0,25 \text{ di } 1775 = 1331,25$ mq. $202,5 = \text{€ } 269.578,12$

- piano terzo: vani per una superficie utile di mq. 202,5 con destinazione residenziale: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, alle considerazioni espresse in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 25%, per cui: euro/mq $2850 - 0,25 \text{ di } 2850 = 2137,5$ mq. $202,5 = \text{€ } 432.843,75$.
- Piano sottotetto e scale: $202,5 \text{ mq. utili esistenti per il piano sottotetto} + 32,40 \text{ mq. per il vano scale} = 234,90 \text{ mq.}$ con destinazione complementare e di servizio alla residenza: in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, alle considerazioni espresse in premessa e della superficie utile assunta come parametro si decurta l'importo del 50%, del valore unitario per la destinazione residenziale per cui: euro/mq $2137,5/2 \times \text{mq. } 234,9 = \text{€ } 251.049,37$.
- Parti da ricostruire:
mq. 746,555 per i piani primo secondo e terzo al valore di euro 150 mq. netto edificabile, per cui mq. $559,65 \times 150 = \text{€ } 111.930,00$

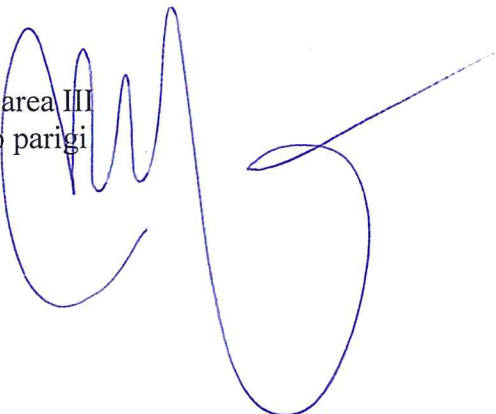
totale generale: 1.780.133,42

Assumendo questi valori, avvertito che il bene è già stato oggetto di asta andata deserta in due distinte sedute, la prima con una base d'asta di 2,5 milioni di euro, la seconda per una base d'asta di 2, milioni di euro e che anche dopo l'esaurimento della fase di gara e l'instaurarsi della conseguente possibilità di procedere a trattativa privata, nessun investitore si è presentato, si ritiene di dover arrotondare l'importo a **euro 1.750.000,00.**

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 20% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/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 14% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00)**

Il dirigente area III
arch. mauro parigi





COMUNE DI PORTOFERRAIO

Valutazione Unità Immobiliare ubicata nel Comune di Portoferraio in Via Carducci / Piazza Dante

Relazione di Stima

Proprietà COMUNE DI PORTOFERRAIO
(**fig. 5** particella nn. 191 Sub. 18)

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

PREMESSA

La sottoscritta Geometra Virginia Marrazzo, su richiesta di questa spett.le Amministrazione ha redatto la relazione di stima per la valutazione del più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, di proprietà del Comune di Portoferraio ubicata nel comune omonimo, in Via Carducci.

Per l'espletamento dell'incarico sono state svolte opportune indagini di natura tecnica ed economica, verifiche necessarie al fine di individuare il valore di mercato più probabile da attribuire all'unità immobiliare in questione, nonché a seguito di sopralluogo, espone quanto di seguito:

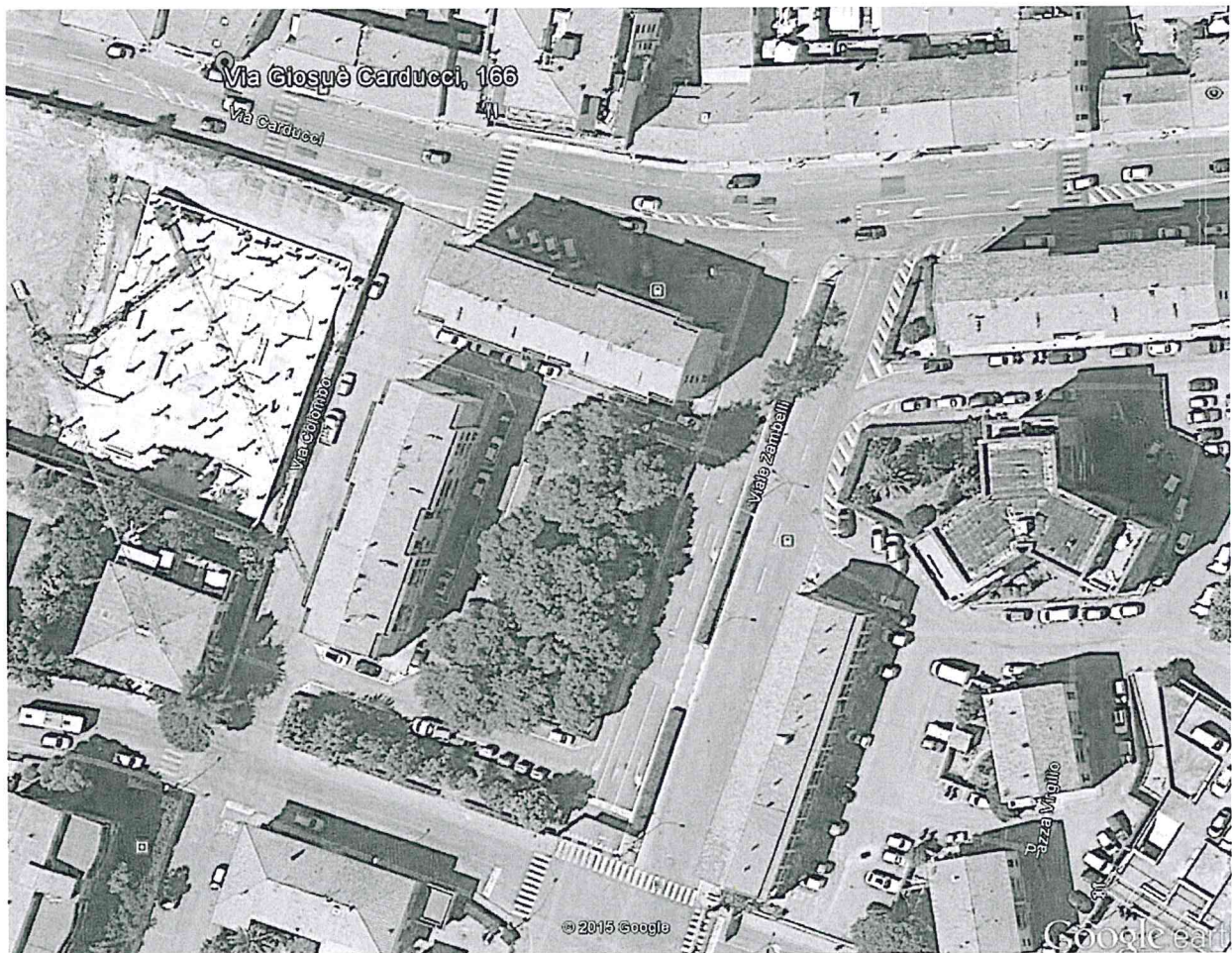
1. Ubicazione dell'immobile:

Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano al piano scantinato (seminterrato) di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Via Carducci e Piazza Dante.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è posta sul lato Ovest del fabbricato, alla quale si accede, attraverso una scala esterna posta sullo stesso lato, tra Via Colombo e Via Carducci.

Confina sul lato EST con l'altra unità immobiliare posta allo stesso piano a sua volta confinante con Via Zambelli. Sul lato NORD confina con Via Carducci e sul lato SUD con Piazza Dante.

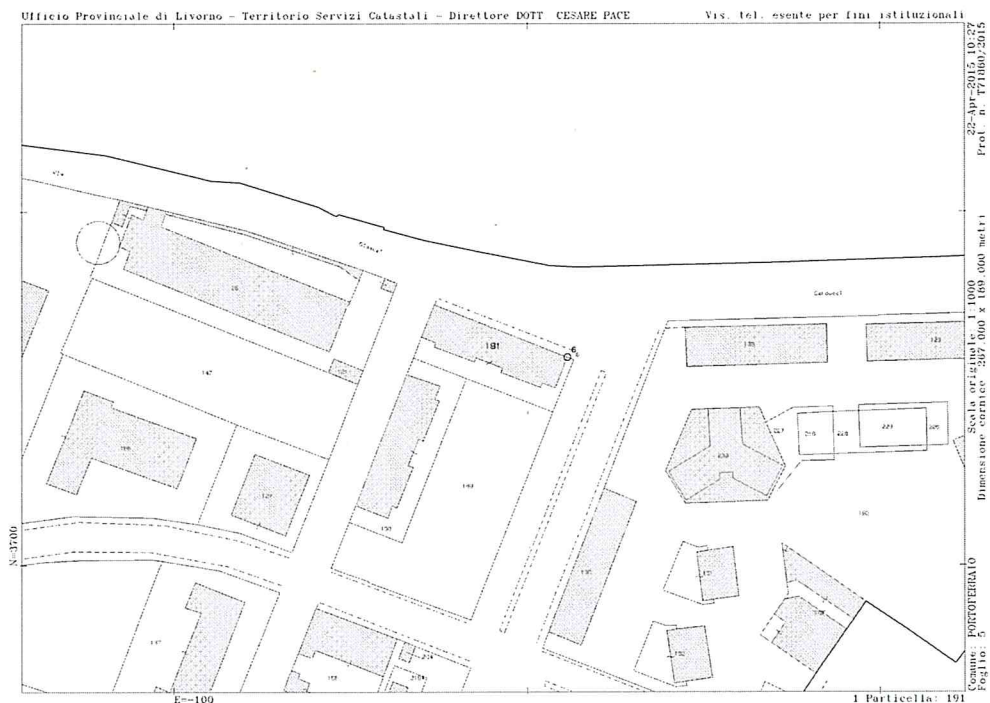
La zona di ubicazione risulta essere sicuramente la più dotata dal punto di vista dei servizi ed è caratterizzata da un accentramento di attività commerciale di vario genere, oltre che residenziale.





2. Descrizione Catastale:

Il fabbricato è stato censito al Catasto Urbano – Costituzione del 10.06.1991 n. 20387.1/1991, in atti dal 14.09.1993 - al Foglio di Mappa 5 Mappale 191. L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata al Subalterno 18, ed è stata censita come fondo commerciale. Alla stessa è stata attribuita la categoria Catastale C1 di classe 5 e successivamente attraverso ricorso proposto nell'anno 1994 dallo stesso comune, è stata rettificata e attribuita la classe 4 – decisione Commissione Tributaria di 1° grado n. 298 in data 31.05.1994. La consistenza riportata in visura, risulta di mq. 229 e la rendita di €. 3.559,89.



3. Descrizione del bene:

Trattasi di unità immobiliare, posta al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale, indicato come piano scantinato, realizzato in data antecedente il 1967, presumibilmente verso gli anni 60, di forma rettangolare, con ingresso dal lato Ovest attraverso scaletta esterna e con possibilità di accesso anche dal lato Sud, attraverso vano scala interno che allo stato attuale risulta tamponato. Sul lato Est confina con l'altro fondo ricavato dalla divisione in fase di accampionamento, del piano scantinato. L'altezza interna che si rileva è di mt. 3,30 c.ca, mentre sulle planimetrie catastali viene riportata l'altezza di mt. 2,80.

Su tutto il perimetro del fondo (lato Sud ed lato Ovest), sono presenti delle aperture finestrate, poste ad altezza, rispetto al piano di calpesto interno a mt. 2,45 c.ca.

La distribuzione interna, è stata lievemente modificata da alcune tamponature in laterizio al fine di dividere, l'ampio spazio di detto fondo. Alcuni di questi vani, risultano chiusi e dunque, non è stato possibile accedervi. Così come non si è potuto accedere al fondo adiacente, pur non essendo oggetto di valutazione, perché internamente l'accesso è stato tamponato e la porta di ingresso esterna, risulta chiusa priva di chiavi. Pertanto si può dire che in linea di massima, viste queste piccole difformità, non sono state fatte modifiche importanti rispetto alle planimetrie catastali

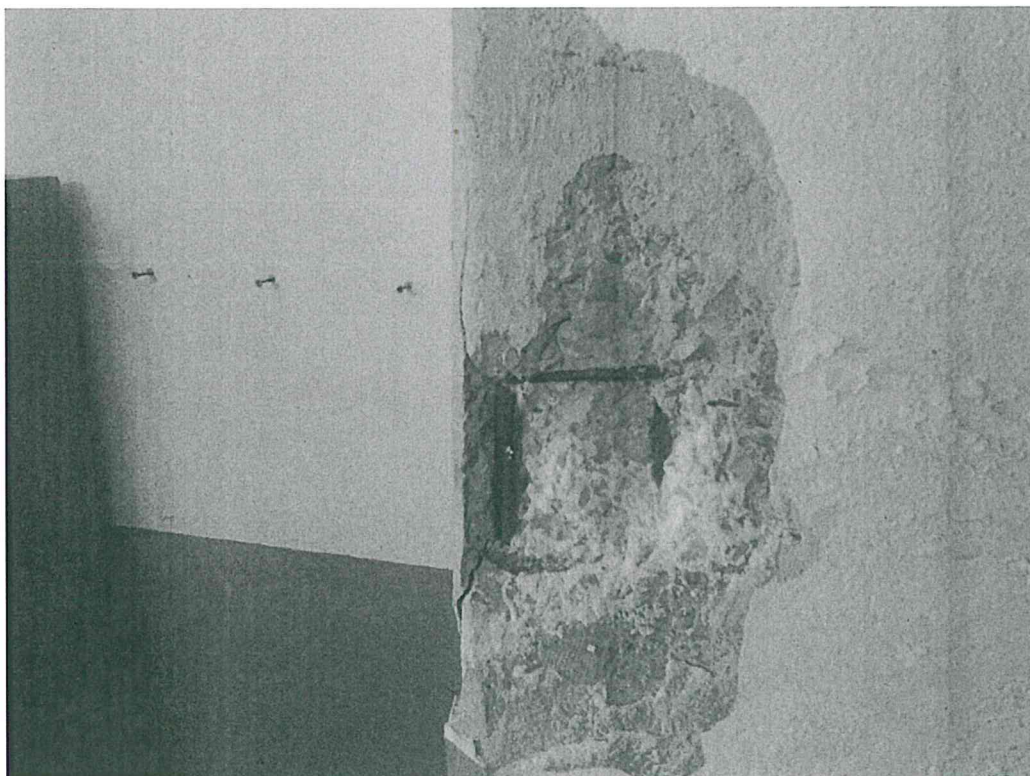
depositate presso l'allora Agenzia del Territorio, pertanto dette incongruenze, si possono inquadrare in difformità minime sanabili.

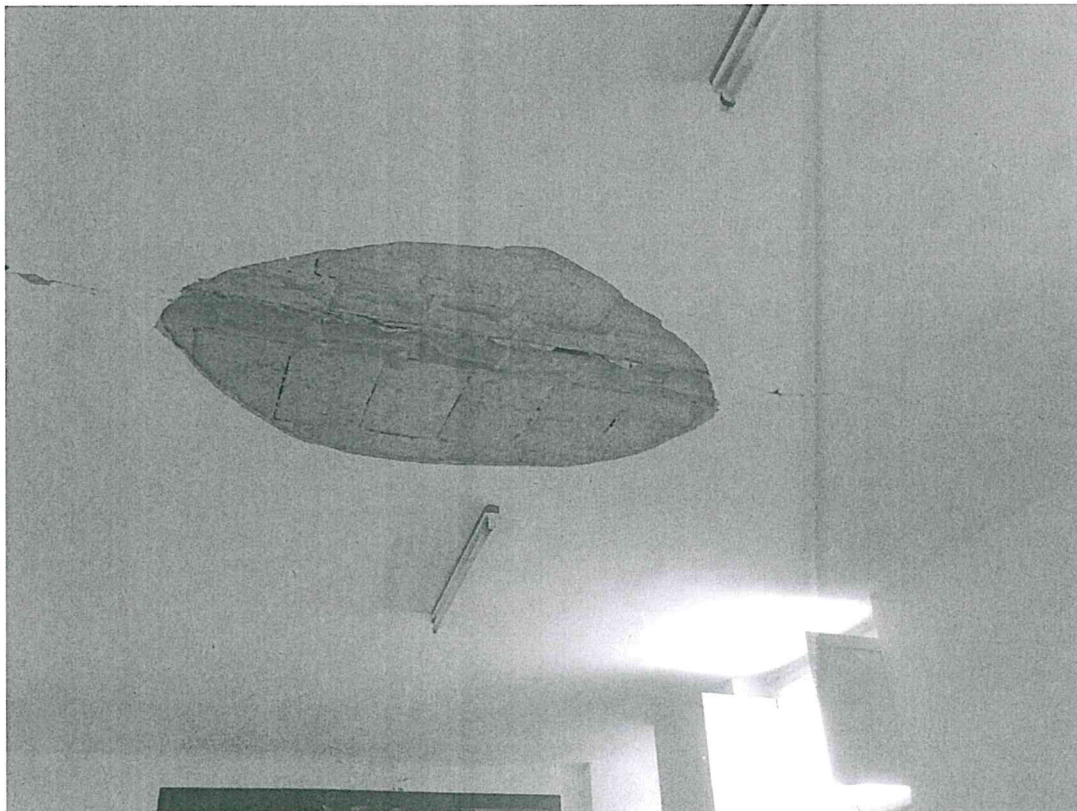
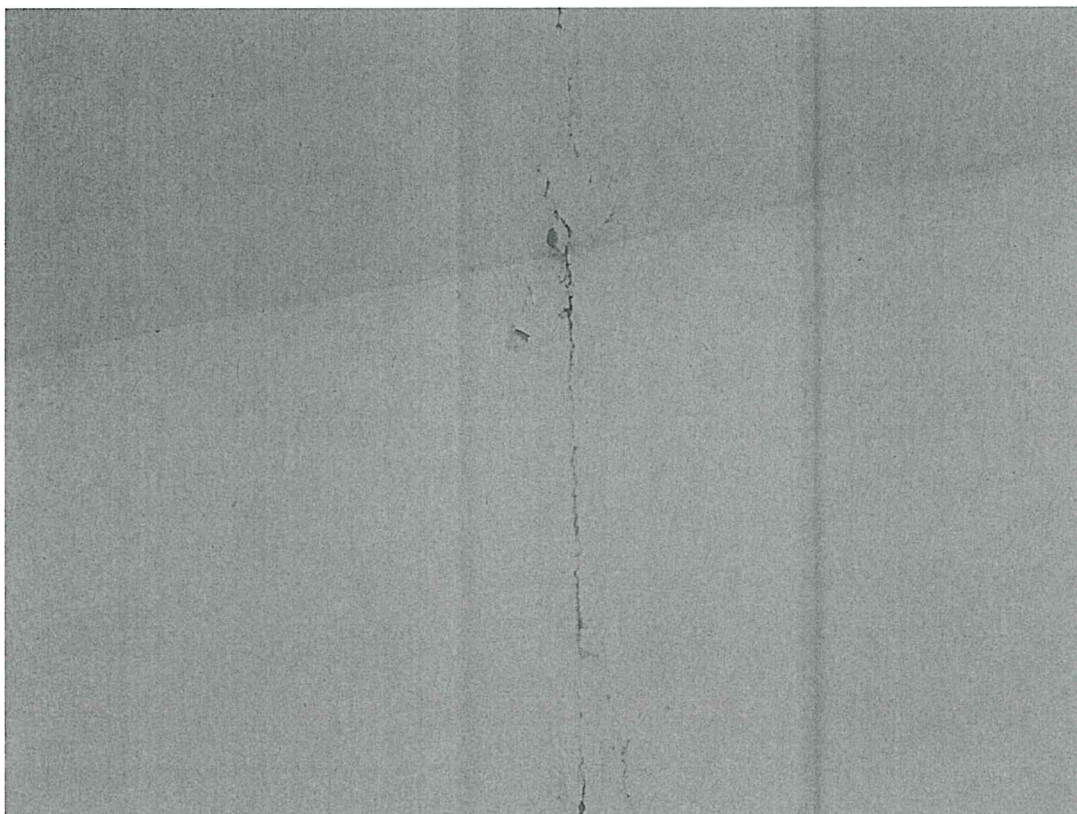
L'unità Immobiliare, viste: l'altezza interna, l'ampia superficie e le caratteristiche delle aperture finestrate, si ritiene scarsamente illuminata e areata.

Non si ravvisa, almeno dove è stato possibile accedere, particolari criticità a carattere strutturale della struttura portante mista costituita da travi, pilastri e travetti, con tamponature in muratura e solaio in latero-cemento. (vedi foto).

Si può invece affermare, che l'unità immobiliare da valutare, non essendo più utilizzata da diversi anni, si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le lievi lesioni strutturali, dovute all'ossidazione dell'armatura in ferro, così come per le finiture, gli infissi e gli impianti presenti. Non si rilevano, almeno nelle zone accessibili, presenza di locali igienici, è presente solo un punto di adduzione, attraverso tubi esterni. Per quanto l'intero impianto elettrico, quasi completamente fuori traccia, si considera totalmente inadeguato, vetusto ed obsoleto. Dunque, indubbiamente l'intera unità immobiliare, necessita di un totale e sostanziale intervento di ripristino, attraverso:

Pulizia generale di tutte le superfici; Interventi ai solai che hanno subito alterazioni dovute alle eventuali ossidazioni delle armature; Il ripristino di tutti gli intonaci, in alcuni casi anche dell'arriccio, di tutte le parti strutturali e non strutturali, verticali ed orizzontali, alcune di queste completamente prive di finitura; Rifacimento di tutta la pavimentazione, sia nei locali dove questa è presente, sia nelle zone dove invece è addirittura priva di massetto; Sostituzione di tutti gli infissi, interni ed esterni, così come delle grate esterne in ferro esistenti; Rifacimento dell'impianto elettrico sottotraccia a norma di legge e quant'altro occorra per ripristinare detto fondo.





4. Riferimenti storici:

Il fabbricato, composto da un piano scantinato, un piano rialzato e da tre piani fuori terra, le cui opere di costruzione, di cui ne fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, sono iniziate anteriormente all'1 settembre 1967.

Da ricerche agli atti, si può affermare che gli alloggi di detto fabbricato facevano parte dei 64 alloggi popolari costruiti dal Comune nel Comprensorio ex-Ilva (zona ponticello).

Di fatto, come si può evincere dai fascicoli dell'assegnazione delle case popolari, detti fabbricati individuati rispettivamente con le lettere B1 – B2 – B3 e C, risultavano alla data di fine anno 1961 in parte costruiti e pertanto in fase di assegnazione, e in parte in corso di costruzione.

Si può affermare, inoltre con certezza, che l'unità immobiliare in oggetto, fa parte del fabbricato individuato con la lettera B2 e dunque, l'epoca di costruzione si può individuare tra gli anni 60/61.

Non è stato possibile trovare alcun riferimento alla Licenza edilizia di quegli anni. Le uniche tavole di progetto sono come ho già detto, conservate nei fascicoli delle assegnazioni, pertanto si può dedurre che il piano scantinato (interrato) era un unico vano, al quale si accedeva sia dalle due scale esterne poste sui lati Ovest ed Est del fabbricato B2, sia dalle due rampe di scale interne con accesso dal lato Sud, caratteristica strutturale, che lascia intendere che detto piano era stato realizzato quale, pertinenza del fabbricato stesso, probabilmente ad uso deposito/ locale di sgombero.

Nell'anno 1991, in fase di accampionamento il locale viene diviso in due unità immobiliari e viene censito come fondo commerciale. Agli atti con prot. n. 5584 IV/d del 08.03.1994, viene fatta dal comune di Portoferraio opposizione alla commissione tributaria per il classamento attribuito, in particolare viene dichiarato: (...) *che per quanto concerne le unità immobiliari censite al fg. n. 5 part. 191 sub. 17 e 18 classificate come C/1 cl.5, che dette unità immobiliari risultano essere al piano seminterrato, inidonee ad aver una destinazione d'uso come negozi, sia per il tipo di finiture, sia per l'insufficiente areazione e illuminazione, sia per l'accesso difficoltoso.* (...).

L'ufficio tecnico erariale di Livorno, con seduta del 31.04.1994, ritiene di confermare il classamento delle due unità al piano scantinato, in quanto dichiarati dal Comune stesso nei mod. 1/N come tali. Pertanto la Commissione Tributaria di 1° grado accoglie solo la modifica di classe da 5 a 4.

5. Conformità:

Il fabbricato è stato costruito in epoca ante 1967, agli atti non si trovano alcune pratiche edilizie o riferimenti ad alcuna licenza edilizia che possono garantirne lo stato di diritto. L'accatastamento è avvenuto solo successivamente in data 1991.

Considerato la caratteristica strutturale del suddetto fondo oggetto di perizia, posto al piano seminterrato indicato come scantinato, con accesso esterno difficoltoso, senza alcuna vetrina espositiva, illuminato ed areato solo attraverso aperture finestrate, che era possibile accedere ai locali scantinati anche attraverso i due vani scala del fabbricato che collegavano il piano seminterrato ai piani superiori, in quanto ad oggi detta accessibilità non è consentita, in quanto gli accessi esistenti all'interno dei rispettivi vani scala, sono stati tamponati. Considerato quanto dichiarato nel ricorso del Comune a firma del Sindaco protempore dell'epoca, in data 1994, alla Commissione Tributaria in merito al classamento, in cui veniva dichiarato che di fatto le caratteristiche non consentivano l'uso ai fini commerciali. Che per tutto quanto riscontrato si può dedurre che il piano seminterrato è stato realizzato in epoca ante 1967, come scantinato del fabbricato, e nell'anno 1991 è stato accampionato come fondo commerciali al piano scantinato.

6. Scopo della stima e analisi generale di mercato:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi, al fine di una possibile alienazione volta al recupero e riuso del fondo in oggetto, alla data odierna in stato di abbandono.

Considerato che:

- il mercato italiano nell'ultimo quinquennio, presenta ancora un segno negativo, stante a un calo delle compravendite in generale, e pertanto in fase di regressione.
- da una ricerca di mercato attraverso le Agenzie immobiliari di zona, si può confermare che il mercato immobiliare in generale a subito una deflazione importante tanto da poter dire che il valore immobiliare è sceso anche del 25%- 30% c.ca.
- che il fondo posto al piano scantinato (seminterrato) potrebbe, per le sue caratteristiche intrinseche e ed estrinseche, essere oggetto di interesse sia dei proprietari degli immobili posti ai piani superiori, ripristinandone gli accessi esistenti a suo tempo tamponati, in entrambi i vano scala del fabbricato. Sia oggetto, di interesse dei proprietari dei negozi di zona, dato che i piani terra di tutta via Carducci sono costituiti prevalentemente da negozi di piccole dimensioni e pertanto necessitanti di spazi destinati al deposito merci.
- che l'unità immobiliare da valutare, si disallinea dalle caratteristiche generali delle tipologie immobiliari della zona, prevalentemente residenziali e commerciale. Evidenziando inoltre che l'immobile, secondo il dato identificativo catastale è stato censito nella categoria C1, nell'anno 1991, e considerato che è stata realizzato come fondo scantinato del fabbricato, vedi anche l'esistenza delle scale interne di accesso a detti fondi seminterrati;
- che tuttavia, appare congruente la destinazione d'uso originaria di scantinati, magazzini, locali di sgombero, anche in considerazione che alla data odierna non sarebbe possibile adeguare detti fondi a tutti i requisiti necessari per essere eventualmente dei fondi commerciali, dalle norme igieniche, di sicurezza, oltre che per le sue caratteristiche strutturali.

Per tutto quanto sopradescritto, ritengo di procedere alla valutazione tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e della sua destinazione d'uso iniziale, stante il forte stato di degrado in cui attualmente versa e di poter inquadrare il fondo oggetto di stima, come locale di deposito ovvero magazzino, anche per scopi commerciali, come punto di appoggio/deposito dei fondi commerciali di zona, essendo la stessa, caratterizzata da numerosi negozi di piccole dimensioni,.

Si procede all'analisi di mercato, per la determinazione della valutazione, per comparazione con i prezzi di mercato rilevato dall'osservatorio immobiliare e agenzie immobiliari di zona:

Considerato che dalla ricerca effettuata attraverso l'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), nel primo semestre 2014, non si riscontra la tipologia di magazzino, ma prevalentemente di sole unità immobiliari destinate alla prevalente tipologia di residenziali, di box e negozi.

Che essendo il magazzino, una tipologia, per la sua specifica utilizzazione e la sua ubicazione assimilabile alla tipologia di box, si attribuisce in prima ipotesi al fondo il valore minimo rilevato dalla fascia inserita nell'OMI nel secondo semestre 2015 attribuito alla tipologia box, per un valore di €. 1.350,00, in condizioni ordinarie;

Che da una ricerca attraverso le Agenzie Immobiliari di zona, si è potuto rilevare che il prezzo di vendita di fondi ad uso magazzino nella zona di via Carducci si aggira intorno a un valore min. di

€. 1.000,00 e un valore massimo di €. 1.500,00 al mq., per un valore medio di €. 1.250,00 al mq. in condizioni ordinarie.

Si procede alla valutazione attraverso la media dei valori succitati:

Valore medio: $1.350,00 + 1.250,00 = 1.300,00$ al mq.

7. Determinazione del valore:

Valore di mercato dell'unità immobiliare si ottiene elaborando i dati tecnico economici fin qui esposti:

Valore medio: 1.300,00.

Superficie rilevata dall'estratto catastale; Unità Immobiliare Sub. 18: mq. 229,00

VALORE dell' U.I.U: $229 \times 1.300,00 = \text{€} 297.700,00$

Coefficiente di riduzione per vetustà e stato di degrado: 0,60;

$\text{€} 297.700,00 \times 0,60 = 178.620,00 / 229 = \text{€} 780,00$ al mq.

8. Conclusioni:

la presente perizia è da ritenersi valida in considerazione dei presupposti per cui è stata elaborata la presente valutazione.

Ciò detto, lo scrivente Arch. Mauro Parigi, dal conteggio esposto al paragrafo 7, ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, riferito all'attualità, considerato libero da persone, cose, gravami e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari ad €. 178.620,00, per un valore al mq. di €. 780,00.

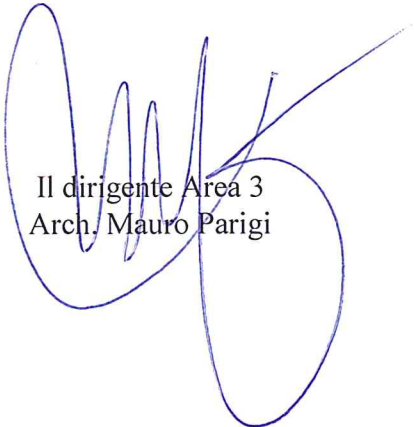
La presente stima è da intendersi valida in relazione ai prezzi per cui è stata elaborata, tenuto conto che l'immobile è già stato oggetto di gara andata deserta, ovvero che nessun investitore si è presentato. Si ritiene di dover ridurre il valore ad una quota pari al 15% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 152.000,00 (centocinquantaduemila/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 28% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 110.000,00 (centodiecimila/00)** suddivisi in € 35.000,00 per il sub 18 e per € 75.000,00 per il sub 17

9. Allegati

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

Portoferraio,


Il dirigente Area 3
Arch. Mauro Parigi



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

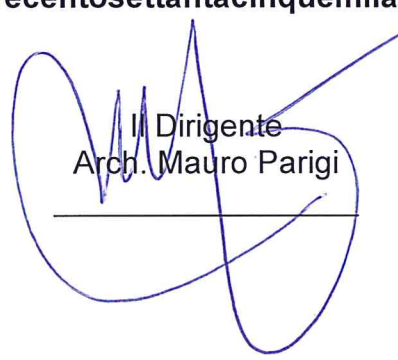
Il valore di mercato viene considerato di valore medio tra i valori indicati dall'Agenzia del Territorio pari a € 3.250 €/mq decurtati del 30% per le particolari condizioni inagibili del fabbricato specificate in premessa.

- (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

AR. 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

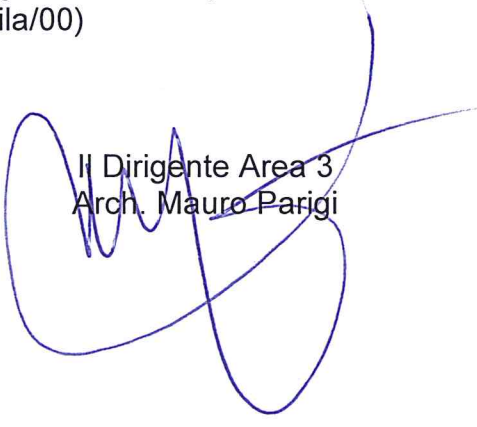
piano secondo:

- (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

Rel. 7



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 "EX POSTE" SITO IN PIAZZA DELLA REPUBBLICA-PIAZZA GARIBALDI

DISTINTO AL CATASTO URBANO AL F. 7 MAPP. 181 PORTOFERRAIO (LI)

Descrizione del bene:

L'immobile è posto in Centro Sorico a cavallo tra Piazza della repubblica e Piazza Garibaldi.

Il contesto ambientale è quello dell'area più centrale dell'insediamento storico in prossimità del Palazzo Comunale.

L'immobile prima residenziale è stato successivamente destinato agli uffici delle Poste. A tal fine è stato ristrutturato a cavallo del secolo,. Ristrutturazione che ha condotto all'introduzione nel corpo di fabbrica di una struttura in cemento armato necessaria anche per sostenere solai capaci di sopportare carichi significativi per macchinari e presanza di persone.

Lo stato di manutenzione dell'immobile assegnato alla proprietà comunale nell'ambito della procedura del "federalismo demaniale", per quanto le Poste abbiano abbandonato lo stesso da 5 anni circa è buono. Ovviamente le finiture sono quelle tipiche di edifici destinati ad uffici, quindi in caso di variazione della destinazione d'uso, ammissibile ai sensi del vigente regolamento urbanistico (piano terra commerciale o terziario, piani superiori commerciale o terziario, oppure residenza).

Risultano sicuramente da cambiare gli infissi del piano terra ed è necessario un intervento per separare i vani del piano terra da quelli dell'ingresso/scale. Nell'immobile è presente pure un impianto di ascensore per quanto collocato in posizione non ottimale rispetto ad un eventuale frazionamento; impianto comunque da revisionare.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato ovviamente da revisionare completamente dato il tempo di fermo trascorso.

L'immobile è dotato pure di un seminterrato con accesso da Piazza della Repubblica.

Al loro delle murature l'immobile ha una dimensione di metri 14,90x10,20, ovvero di metri quadri 151,98.

Quindi complessivamente si ha:

- Piano interrato	mq.151,98
- Piano terra	mq.151,98
- Piano primo	mq.151,98
- Piano secondo	mq.151,98
- Piano terzo	mq. 82,91
- Totale	mq. 690,83

Tutto ciò premesso, considerato altresì che una sua utilizzazione diversa da quella unitaria come effettuata da Poste Italiane comporta necessariamente interventi di ristrutturazione, oltre che di miglioria si definisce il valore del bene come segue.

COMUNE DI PORTOFERRAIO

III AREA - ASSETTO DEL TERRITORIO

Calcolo del valore sommario dell'immobile da cedere:

Il valore dell'immobile, considerati i valori medi di mercato degli immobili posti in centro storico registrati dall'agenzia del territorio:

- 2000 – 2800 per destinazioni residenziali
- 1500 – 2050 per destinazioni terziarie
- 1850 - 2500 per destinazioni commerciali

Tenuto conto dello stato di conservazione, considerato che è intenzione dell'amministrazione comunale procedere alla sola alienazione dei piani primo, secondo e terzo per destinare il piano terra ed il piano interrato ad usi propri (uffici vigili urbani – magazzino/archivio)

Può dunque essere così determinato, tenendo conto della possibilità di plurima destinazione d'uso, nonché dei valori sopra indicati e mediati come segue:

$2000 + 2800 + 1500 + 2500 = 2200$ euro/mq. e considerata anche la necessità di adeguamento dei locali, degli impianti, il necessario rifacimento delle finiture consone alla nuova destinazione funzionale che di fatto conduce ad una necessaria e giusta riduzione del valore unitario del bene che come evidenziato è valutato al lordo delle murature, in euro 1425,00 euro/mq.,

Poiché sarebbero messi in vendita complessivamente:

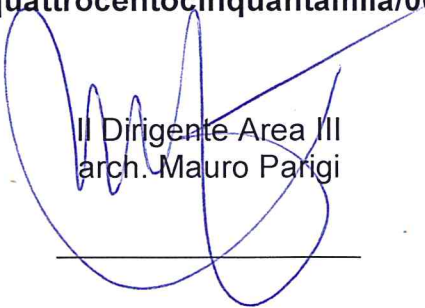
- Piano primo mq. 151,98
- Piano secondo mq. 151,98
- Piano terzo mq. 82,91

Per un Totale di mq. 386,87

Il valore complessivo assomma a **$386,87 \times 1425,00 = 551.289,75$** quindi arrotondati a **euro 550.000,00.**

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 **€ 495.000,00 (quattrocentonovantacinquemila/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 10% di quanto in origine stimato e pertanto il valore di stima a base d'asta è fissato in **€ 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00)**


Il Dirigente Area III
arch. Mauro Parigi



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 "EX POSTE – PIANO TERRA" SITO IN PIAZZA DELLA REPUBBLICA-PIAZZA GARIBALDI

DISTINTO AL CATASTO URBANO AL F. 7 MAPP. 181 PORTOFERRAIO (LI)

Descrizione del bene:

L'immobile è posto in Centro Sorico a cavallo tra Piazza della repubblica e Piazza Garibaldi.

Il contesto ambientale è quello dell'area più centrale dell'insediamento storico in prossimità del Palazzo Comunale.

L'immobile prima residenziale è stato successivamente destinato agli uffici delle Poste. A tal fine è stato ristrutturato a cavallo del secolo,. Ristrutturazione che ha condotto all'introduzione nel corpo di fabbrica di una struttura in cemento armato necessaria anche per sostenere solai capaci di sopportare carichi significativi per macchinari e presanza di persone.

Lo stato di manutenzione dell'immobile assegnato alla proprietà comunale nell'ambito della procedura del "federalismo demaniale", per quanto le Poste abbiano abbandonato lo stesso da 5 anni circa è buono. Ovviamente le finiture sono quelle tipiche di edifici destinati ad uffici, quindi in caso di variazione della destinazione d'uso, ammissibile ai sensi del vigente regolamento urbanistico (piano terra commerciale o terziario, piani superiori commerciale o terziario, oppure residenza).

Risultano sicuramente da cambiare gli infissi del piano terra ed è necessario un intervento per separare i vani del piano terra da quelli dell'ingresso/scale. Nell'immobile è presente pure un impianto di ascensore per quanto collocato in posizione non ottimale rispetto ad un eventuale frazionamento; impianto comunque da revisionare.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato ovviamente da revisionare completamente dato il tempo di fermo trascorso.

L'immobile è dotato pure di un seminterrato con accesso da Piazza della Repubblica.

Al loro delle murature l'immobile ha una dimensione di metri 14,90x10,20, ovvero di metri quadri 151,98.

Quindi complessivamente si ha:

- Piano interrato	mq.151,98
- Piano terra	mq.151,98
- Piano primo	mq.151,98
- Piano secondo	mq.151,98
- Piano terzo	mq. 82,91
- Totale	mq. 690,83

Tutto ciò premesso, considerato altresì che una sua utilizzazione diversa da quella unitaria come effettuata da Poste Italiane comporta necessariamente interventi di ristrutturazione, oltre che di miglioria si definisce il valore del bene come segue.

COMUNE DI PORTOFERRAIO

III AREA - ASSETTO DEL TERRITORIO

Calcolo del valore sommario dell'immobile da cedere:

Il valore dell'immobile, considerati i valori medi di mercato degli immobili posti in centro storico registrati dall'agenzia del territorio:

- 2000 – 2800 per destinazioni residenziali
- 1500 – 2050 per destinazioni terziarie
- 1850 - 2500 per destinazioni commerciali

Tenuto conto dello stato di conservazione, considerato che è intenzione dell'amministrazione comunale procedere all'alienazione del piano terra con procedura separata con destinazione d'uso terziario

Può dunque essere così determinato, secondo i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che prevede un importo di € 1.500,00 euro/mq e considerata anche la necessità di adeguamento dei locali, degli impianti, il necessario rifacimento delle finiture consone alla nuova destinazione funzionale che di fatto conduce ad una necessaria e giusta riduzione del valore unitario del bene che come evidenziato è valutato al lordo delle murature, in euro 822,50 euro/mq.,

Poiché sarebbero messi in vendita complessivamente:

- Piano terra mq. 151,98

Per un Totale di mq. 151,98

Il valore complessivo assomma a **151,98 x 822,50 = 124.623,60** quindi arrotondati a **euro 125.000,00.**

Il Dirigente Area III
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
(fg. 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:

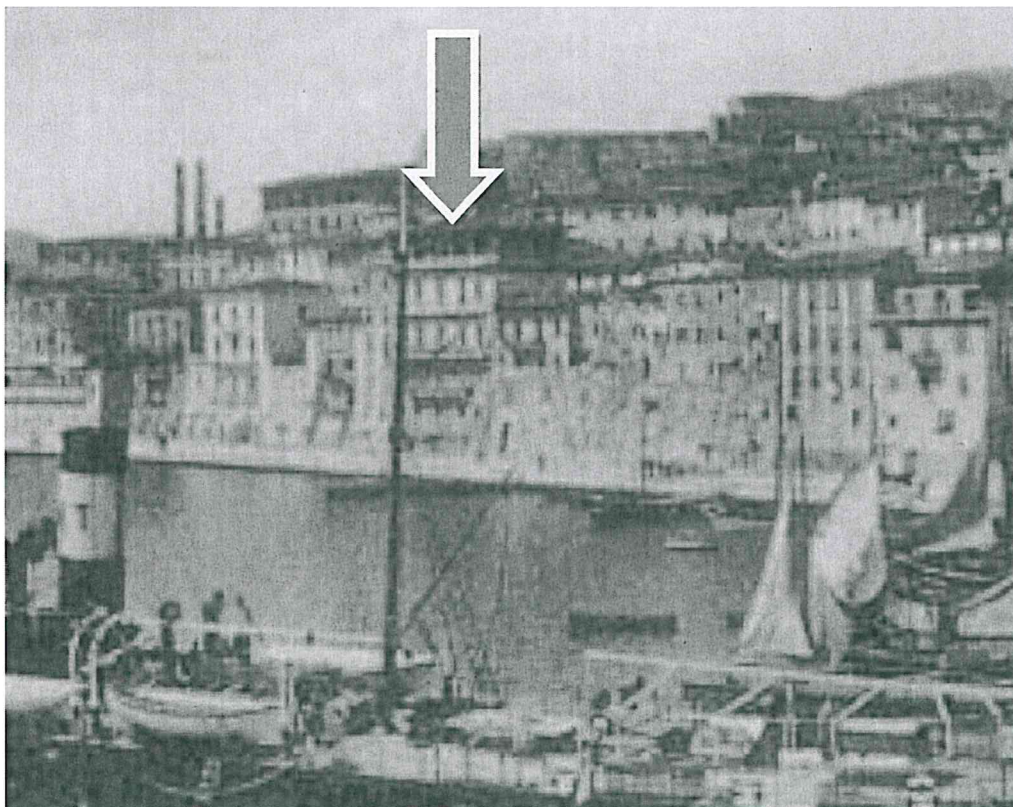
Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano secondo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Via Guerrazzi e prospettante la Darsena Medicea nella tratta individuata come calata Mazzini.

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

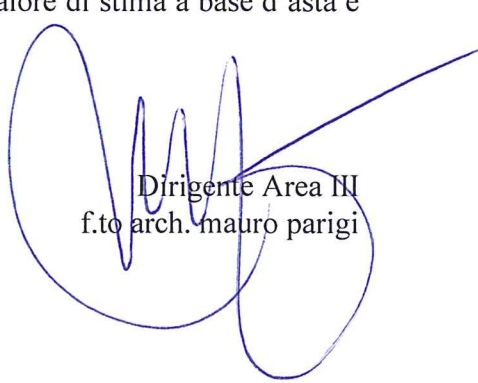
7. Allegati

- 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 (quattrocentotrentacentotrentamila/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:

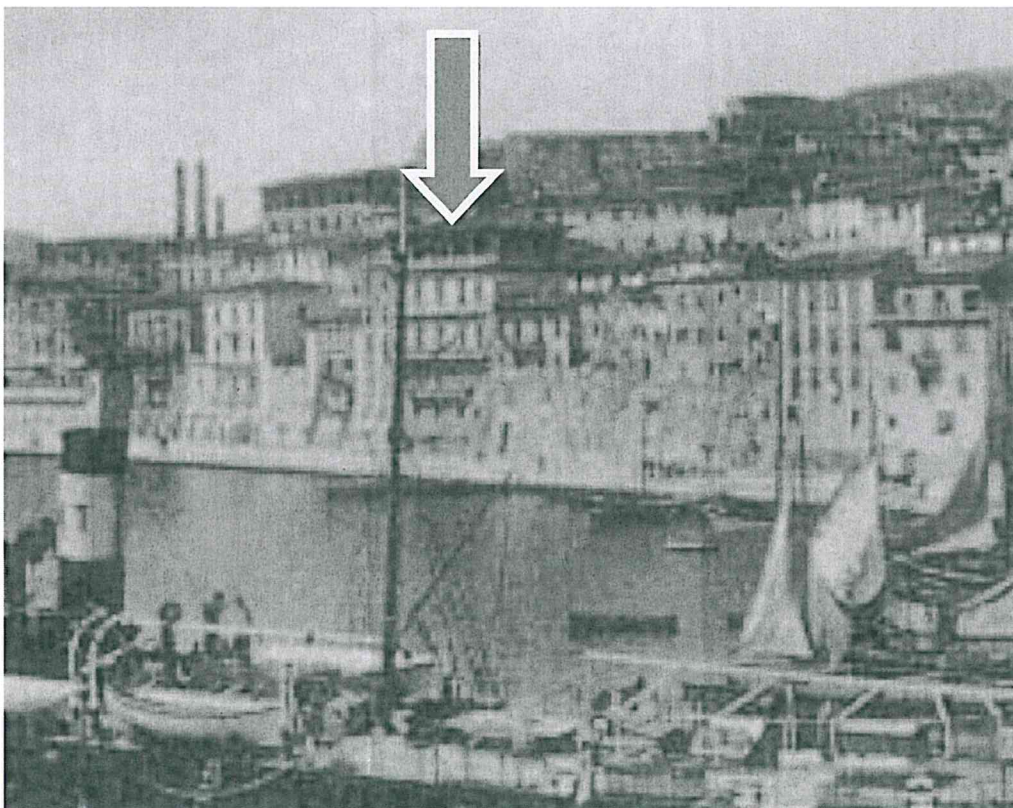
Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano terzo ed ultimo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Via Guerrazzi e prospettante la Darsena Medicea nella tratta individuata come calata Mazzini.

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 colpiscono 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:

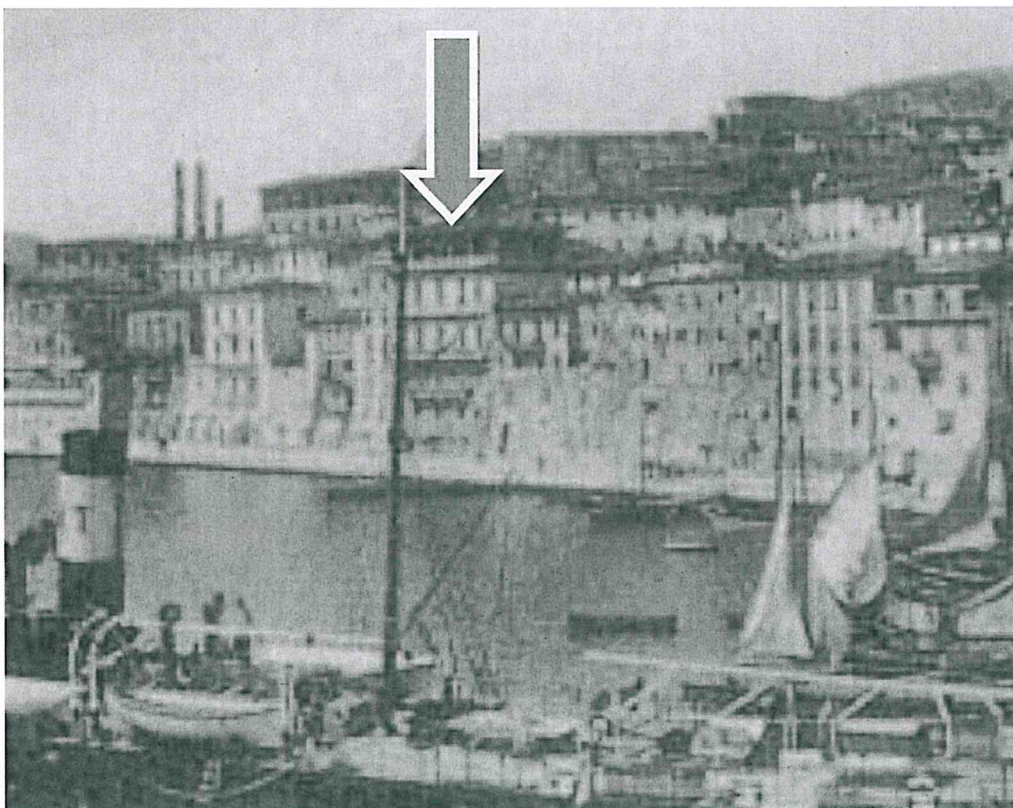
Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano terzo ed ultimo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Via Guerrazzi e prospettante la Darsena Medicea nella tratta individuata come calata Mazzini.

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 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.;

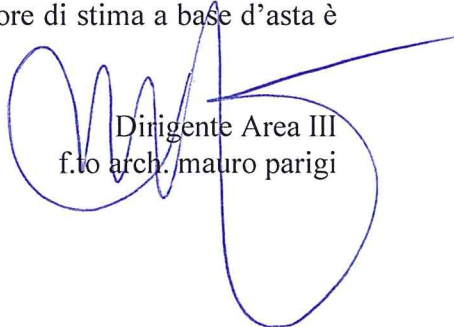
Il valore di mercato dell'unità immobiliare elaborando i dati tecnico fin qui esposti viene determinato come segue: $3.920 - 980 = 2940 \times 72 = € 211.680,00$.

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





COMUNE DI PORTOFERRAIO

Valutazione Unità Immobiliare ubicata nel Comune di Portoferraio in Via di Porta Nuova – piano primo

Relazione di Stima

Proprietà COMUNE DI PORTOFERRAIO
(fg. 7 particella nn. 475 Sub. 3)

FEBBRAIO 2018

Indice

PREMESSA

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
2. DESCRIZIONE CATASTALE
3. DESCRIZIONE DEL BENE
4. RIFERIMENTI STORICI
5. CONFORMITA'
6. SCOPO DELLA STIMA E ANALISI GENERALE DI MERCATO
7. GIUDIZIO DI STIMA

ALLEGATI

1. Ubicazione dell'immobile:

Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano al piano primo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Calata Matteotti e Via Di Porta Nuova.

Confina sul lato est con l'edificio che ospita la vecchia caserma dei carabinieri e che è parte delle originarie fortificazioni di Portoferraio, ad ovest con edifici residenziali parte della cortina che chiude la darsena medicea. A sud l'edificio prospetta sulla darsena medicea. Ovvero l'unità immobiliare gode di una collocazione di assoluto privilegio ambientale e paesaggistico.

La zona di ubicazione risulta essere ben dotata dal punto di vista dei servizi ed è caratterizzata da un accentramento di attività commerciale di vario genere, oltre che residenziale.

2. Descrizione Catastale:

Il fabbricato è stato censito al Catasto Urbano –al Foglio di Mappa 7 Mappale 475 sub 3 consistenza 7,5 vani superficie catastale 126 mq., rendita euro 1278,23. L'unità immobiliare oggetto di stima è censita come residenza (Vd. Visura e planimetria allegate).

3. Descrizione del bene:

Trattasi di unità immobiliare, posta al piano di un fabbricato a destinazione residenziale, di 3 piani fuori terra: piano terra, primo e secondo, realizzato in data antecedente il 1967. La planimetria trapezoidale irregolare, con ingresso dal lato est in Via di Porta Nuova. L'altezza interna che si rileva è di mt. 4,20 c.ca. l'unità è composta da 6 vani oltre un corridoio, un piccolo vano d'ingresso ed un piccolo locale destinato a wc.

La distribuzione interna, è stata più volte modificata nel tempo ed oggi appare irrazionale e non funzionale rispetto alle esigenze attuali della funzione residenziale; comunque sia l'unità gode di ben tre affacci distinti e quindi di ottime possibilità di ventilazione.

Essendo posta sopra l'arco di Porta Nuova si ravvisa una limitata criticità funzionale in uscita da centro storico quartiere est, non intenso ma comunque presente che genera rumore e vibrazioni conseguenti peraltro anche all'invecchiamento strutturale dell'immobile in assenza di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione.

La struttura portante è costituita da murature in pietrame e laterizio con travi e travetti in legno anche se sono presenti porzioni in travetti precompressi tipo "magona", date le caratteristiche costruttive, anche le murature non portanti hanno funzione di stabilizzazione e controventatura.

Si può invece affermare, che l'unità immobiliare da valutare, si presenta in non buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le lievi lesioni strutturali, così come per le finiture, gli infissi e gli impianti presenti. Complessivamente si deve considerare vetusto ed obsoleto e, indubbiamente, l'intera unità immobiliare, necessita di un totale e sostanziale intervento di ripristino, attraverso:

Pulizia generale di tutte le superfici; Interventi ai solai che hanno subito alterazioni; Il ripristino di tutti gli intonaci, in alcuni casi anche dell'arriccio, di tutte le parti strutturali e non strutturali, verticali ed orizzontali; Rifacimento di tutta la pavimentazione; Sostituzione di tutti gli infissi, interni ed esterni; Rifacimento dell'impianto elettrico sottotraccia a norma di legge e dell'impianto di riscaldamento.

4. Riferimenti storici:

Il fabbricato è stato ricostruito antecedentemente al settembre 1967 avendo subito pure danni bellici consistenti.

Certamente l'edificio originario è stato realizzato nell'ambito della progressiva trasformazione di Portoferraio da città militare a città civile a partire dalla fine del XVIII secolo.

5. Conformità:

Il fabbricato è stato costruito in epoca ante 1967, agli atti non si trovano pratiche edilizie o riferimenti ad alcuna licenza edilizia. L'accatastamento è avvenuto solo successivamente in data 31 maggio 1940.

6. Scopo della stima e analisi generale di mercato:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi, al fine della sua alienazione volta al recupero e riuso ed alla riqualificazione del medesimo e dell'immagine urbana

Considerato che:

- il mercato italiano nell'ultimo quinquennio, presenta ancora segni di ripresa, seppure modesta, delle compravendite in generale;
- che le unità residenziali nel centro storico hanno perduto molto della loro apprezzabilità, ma che questa godendo dell'affaccio diretto sulla Darsena Medicea gode di migliori condizioni rispetto ad altri immobili;
- che l'unità immobiliare da valutare, si disallinea dalle caratteristiche generali delle tipologie immobiliari della zona, proprio in ragione dell'affaccio sulla Darsena Medicea;
- che appare razionale comunque fare in prima istanza riferimento ai valori di mercato indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio;

Per tutto quanto sopradescritto, si ritiene di procedere alla valutazione tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e della sua destinazione d'uso, dello stato di degrado in cui attualmente versa e di poter inquadrare il prezzo a partire da quelli indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio;

Pertanto, considerato:

- che dalla ricerca effettuata attraverso l'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), nel primo semestre 2016, per la zona si riscontrano valori oscillanti tra 2000 e 2800 €/mq.,
- che l'unità immobiliare è di grande dimensione, fattispecie rara in centro storico, ma anche caratterizzata da cattive condizioni di conservazione/manutenzione

Si ritiene di procedere ad assumere come valore base il massimo valore individuato dall'Agenzia del territorio/OMI assumendo come correttivo; la riduzione di valore del 35% per lo stato di

conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare, conseguentemente assumendo correttamente come valore di partenza quello massimo individuato dall'OMI pari a €. 2800,00/mq.; applicando la detrazione si ottiene una diminuzione del valore commerciale valore a €. 1820,00/mq. ed un valore complessivo di $1820,00 \times 126,00 = \text{€} 229.320,00$. Tutto ciò considerata anche la collocazione di pregio dell'unità immobiliare che prospetta sulla darsena medicea.

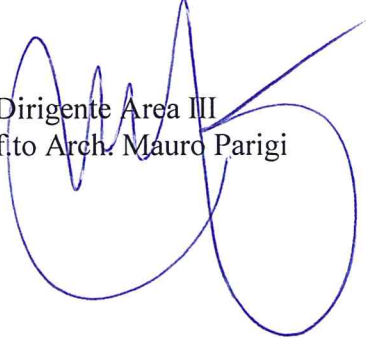
Se si considera che a in termini catastali il valore dell'unità immobiliare è fissato in €. 127.823,00 e quindi un valore al metro quadro di €. 1014,26 euro, tenuto conto che questo valore rappresenta la soglia minima di valutazione a fini di tassazione, il valore €. 1820,00/mq., e quello complessivo di euro $1820,00 \times 126,00 = \text{€} 229.320,00$ arrotondato a €. 229.000,00, appare congruo, tenuto conto che detto valore è al netto della quota parte di proprietà condominiale della scala.

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 **€ 201.520,00 (duecentounmilacinquecentoventi/00)**

Dirigente Area III
f.to Arch. Mauro Parigi





COMUNE DI PORTOFERRAIO

Valutazione Unità Immobiliare ubicata nel Comune di Portoferraio in Via di Porta Nuova – piano secondo

Relazione di Stima

Proprietà COMUNE DI PORTOFERRAIO
(fg. 7 particella nn. 475 Sub. 4)

FEBBRAIO 2018

Indice

PREMESSA

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
2. DESCRIZIONE CATASTALE
3. DESCRIZIONE DEL BENE
4. RIFERIMENTI STORICI
5. CONFORMITA'
6. SCOPO DELLA STIMA E ANALISI GENERALE DI MERCATO
7. GIUDIZIO DI STIMA

ALLEGATI

1. Ubicazione dell'immobile:

Trattasi di un'unità immobiliare, posta al piano al piano secondo di un fabbricato, ubicato nel Comune di Portoferraio tra Calata Matteotti e Via Di Porta Nuova.

Confina sul lato est con l'edificio che ospita la vecchia caserma dei carabinieri e che è parte delle originarie fortificazioni di Portoferraio, ad ovest con edifici residenziali parte della cortina che chiude la darsena medicea. A sud l'edificio prospetta sulla darsena medicea, ovvero l'unità immobiliare trovasi in una collocazione di particolare pregio.

La zona di ubicazione risulta essere ben dotata dal punto di vista dei servizi ed è caratterizzata da un accentramento di attività commerciale di vario genere, oltre che residenziale.

2. Descrizione Catastale:

Il fabbricato è stato censito al Catasto Urbano –al Foglio di Mappa 7 Mappale 475 sub 4 consistenza 7,5 vani superficie catastale 131 mq., rendita euro 1471,90. L'unità immobiliare oggetto di stima è censita come residenza (Vd. Visura e planimetria allegate).

3. Descrizione del bene:

Trattasi di unità immobiliare, posta al piano di un fabbricato a destinazione residenziale, di 3 piani fuori terra: piano terra, primo e secondo, realizzato in data antecedente il 1967. La planimetria trapezoidale irregolare, con ingresso dal lato est in Via di Porta Nuova. L'altezza interna che si rileva è di mt. 4,50 c.ca. l'unità è composta da 6 vani oltre un corridoio, un piccolo vano d'ingresso ed un piccolo locale destinato a wc.

La distribuzione interna, è stata più volte modificata nel tempo ed oggi appare irrazionale e non funzionale rispetto alle esigenze attuali della funzione residenziale; comunque sia l'unità gode di ben tre affacci distinti e quindi di ottime possibili di ventilazione.

Essendo posta sopra l'arco di Porta Nuova si ravvisa una limitata criticità funzionale in uscita da centro storico quartiere est, non intenso ma comunque presente che genera rumore e vibrazioni conseguenti peraltro anche all'invecchiamento strutturale dell'immobile in assenza di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione.

La struttura portante è costituita da murature in pietrame e laterizio con travi e travetti in legno anche se sono presenti porzioni in travetti precompressi tipo "magona", date le caratteristiche costruttive, anche le murature non portanti hanno funzione di stabilizzazione e controventatura.

Si può invece affermare, che l'unità immobiliare da valutare, si presenta in non buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le lievi lesioni strutturali, così come per le finiture, gli infissi e gli impianti presenti. Complessivamente si deve considerare vetusto ed obsoleto e, indubbiamente, l'intera unità immobiliare, necessita di un totale e sostanziale intervento di ripristino, attraverso:

Pulizia generale di tutte le superfici; Interventi ai solai che hanno subito alterazioni; Il ripristino di tutti gli intonaci, in alcuni casi anche dell'arriccio, di tutte le parti strutturali e non strutturali, verticali ed orizzontali; Rifacimento di tutta la pavimentazione; Sostituzione di tutti gli infissi, interni ed esterni; Rifacimento dell'impianto elettrico sottotraccia a norma di legge e dell'impianto di riscaldamento.

4. Riferimenti storici:

Il fabbricato è stato ricostruito antecedentemente al settembre 1967 avendo subito pure danni bellici consistenti.

Certamente l'edificio originario è stato realizzato nell'ambito della progressiva trasformazione di Portoferraio da città militare a città civile a partire dalla fine del XVIII secolo.

5. Conformità:

Il fabbricato è stato costruito in epoca ante 1967, agli atti non si trovano pratiche edilizie o riferimenti ad alcuna licenza edilizia. L'accatastamento è avvenuto solo successivamente in data 31 maggio 1940.

6. Scopo della stima e analisi generale di mercato:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi, al fine della sua alienazione volta al recupero e riuso ed alla riqualificazione del medesimo e dell'immagine urbana

Considerato che:

- il mercato italiano nell'ultimo quinquennio, presenta ancora segni di ripresa, seppure modesta, delle compravendite in generale;
- che le unità residenziali nel centro storico hanno perduto molto della loro apprezzabilità, ma che questa godendo dell'affaccio diretto sulla Darsena Medicea gode di migliori condizioni rispetto ad altri immobili;
- che l'unità immobiliare da valutare, si disallinea dalle caratteristiche generali delle tipologie immobiliari della zona, proprio in ragione dell'affaccio sulla Darsena Medicea;
- che appare razionale comunque fare in prima istanza riferimento ai valori di mercato indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio;

Per tutto quanto sopradescritto, si ritiene di procedere alla valutazione tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e della sua destinazione d'uso, dello stato di degrado in cui attualmente versa e di poter inquadrare il prezzo a partire da quelli indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio;

Pertanto, considerato che dalla ricerca effettuata attraverso l'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), nel primo semestre 2016, per la zona si riscontrano valori oscillanti tra 2000 e 2800 €.

Essendo l'unità immobiliare di grande dimensione, fattispecie rara in centro storico, dotata di balcone per quanto da ricostruire in parte, ma essendo la stessa caratterizzata anche da cattive condizioni di conservazione/manutenzione, si ritiene di procedere ad assumere come valore base il massimo valore individuato dall'agenzia del territorio/OMI assumendo come correttivo la riduzione di valore del 30% per lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare, tutto ciò considerata

anche la collocazione di pregio dell'unità immobiliare che in parte prospetta sulla storica darsena medicea.

Assumendo come valore di partenza quello massimo individuato dall'OMI, pari a €. 2800,00/mq., applicando la detrazione del 30% si ottiene una diminuzione di valore pari a €. 840 e quindi un valore commerciale di €. 1960,00/mq.

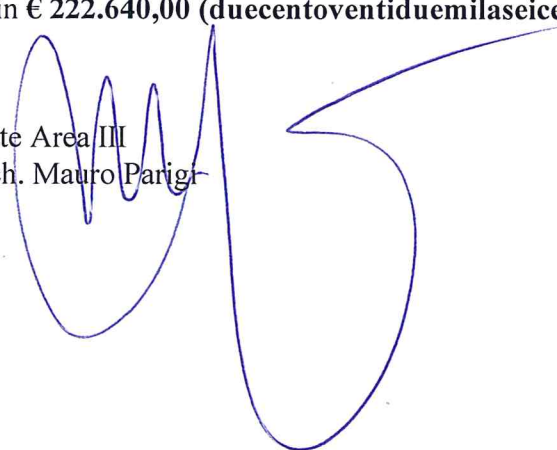
Se si considera che a in termini catastali il valore dell'unità immobiliare è fissato in €. 147.190,00 e quindi un valore al metro quadro di €. 1014,26 euro, tenuto conto che questo valore rappresenta la soglia minima di valutazione a fini di tassazione, il valore €. 1960,00/mq., e quello complessivo di euro $1960,00 \times 129,00 = \text{€} 252.840,00$, arrotondate a €. 253.000,00 appare congruo, tenuto conto che è al netto della quota parte di proprietà condominiale della scala.

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 **€ 222.640,00 (duecentoventidue milaseicentoquaranta/00)**

Dirigente Area III
f.to Arch. Mauro Parigi



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 $75 \text{ euro/mq.} \times 165 = \mathbf{\text{euro } 11.375,00;}$
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

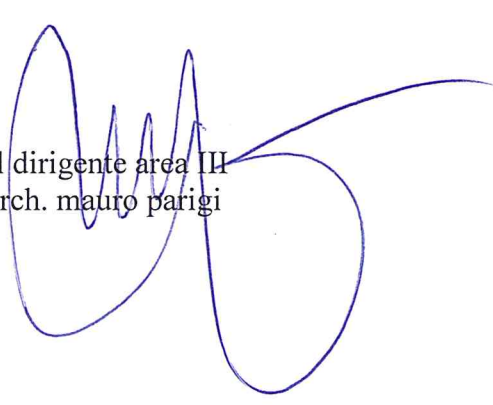
della particella 371 del foglio 10; terreno in continuità con la particella catastale 371 del foglio 10 tramite la quale si accede 75 euro/mq. $784,6 =$ **euro 58.845;**

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

