

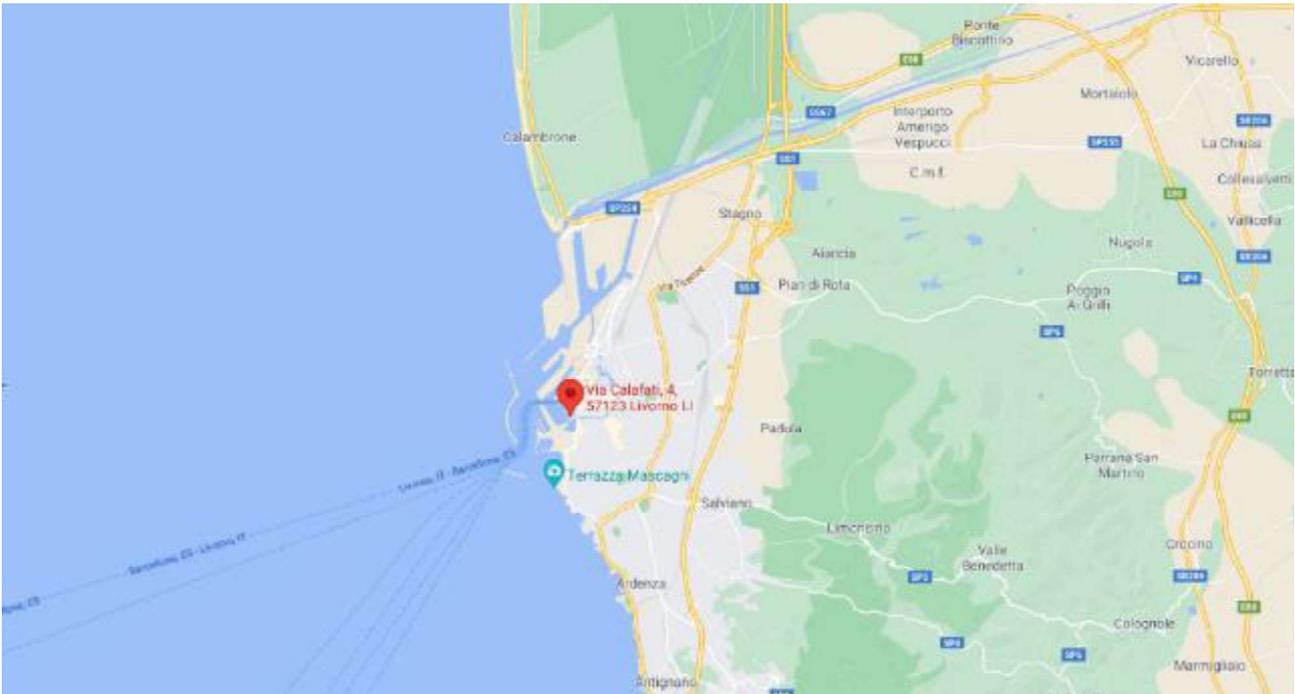
13. LIVORNO – VIA CALAFATI, 4

Inquadramento geografico

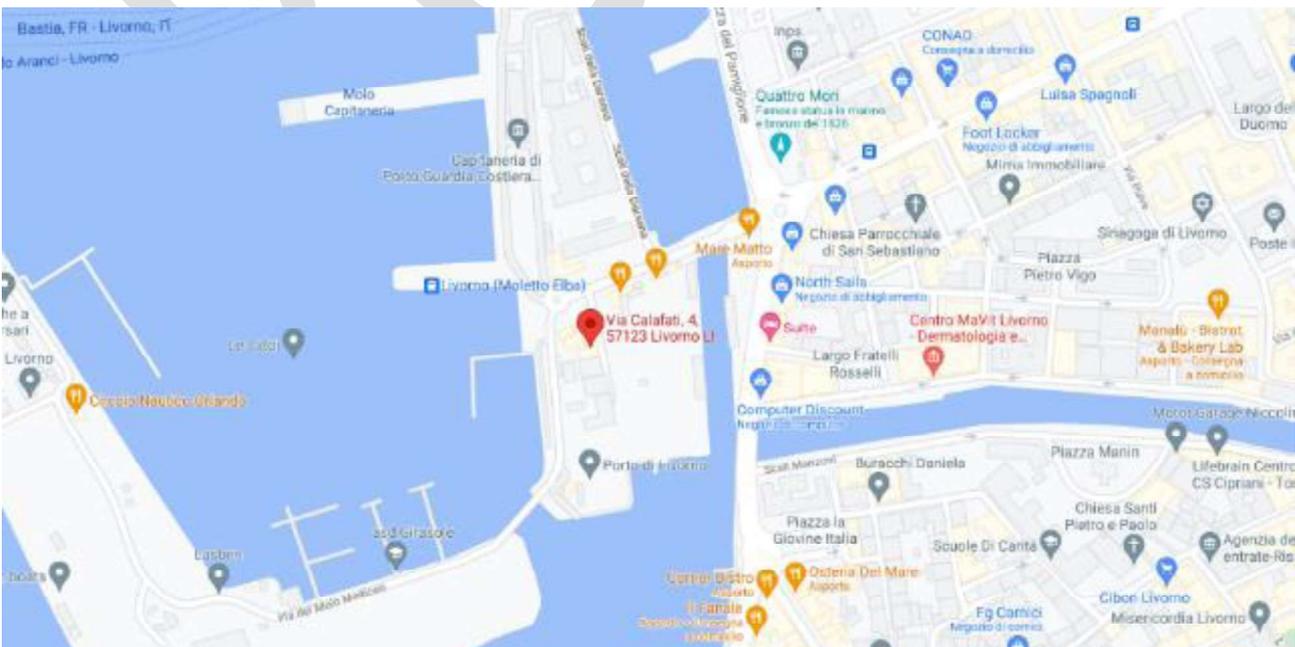
L’asset in oggetto è ubicato nel territorio comunale di Livorno, città di circa 157.000 abitanti, capoluogo dell’omonima provincia.

Il complesso edilizio oggetto di stima è ubicato in Via delle Calafati al civico 4, in zona centrale, affacciato direttamente sul porto.

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



Descrizione

Costituisce oggetto di perizia un fabbricato a carattere commerciale elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano sottotetto collegati internamente da vano scala e ascensore, il tutto utilizzato fino a qualche anno fa come sede della società proprietaria (SPIL SPA).

Nello specifico l'unità immobiliare si suddivide in ingresso, vano scala ed ascensore al piano terra, uffici, sale riunioni e servizi ai piani superiori e ampio sottotetto ad uso archivio e una terrazza a tasca al piano quarto.

Il piano primo è caratterizzato inoltre da un'ampia terrazza con vista sul porto marittimo.

Il bene presenta una struttura portante in muratura mista, con tamponamenti anch'essi in muratura e copertura a falde inclinate con tegole in laterizio. Le facciate si presentano intonacate a civile e tinteggiate con inserti marcapiano e cornici alle finestre.

Gli spazi interni sono caratterizzati da divisori in laterizio, intonacati e tinteggiati, pavimenti in maro e laminato in legno, finestre in legno con doppio vetro e sistemi oscuranti costituiti da persiane in legno alla fiorentina.

Il riscaldamento ed il raffreddamento vengono realizzati ad aria, con impianto di distribuzione a mediante fancoiler a pavimento.

L'immobile è dotato di impianti idrosanitario, elettrico, di riscaldamento e raffreddamento dell'aria, telefonico, rete dati. La dotazione impiantistica è in linea con lo standard per le unità simili.

Dal punto di vista conservativo, sulla base del sopralluogo esterno ed interno da noi condotto (nel 2021) e in virtù di quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione fornita, si può affermare che il complesso immobiliare versa in uno stato manutentivo buono.

Report Fotografico

(riferito alla *site visit* 2021)

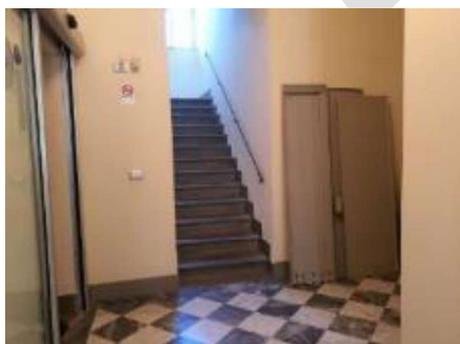
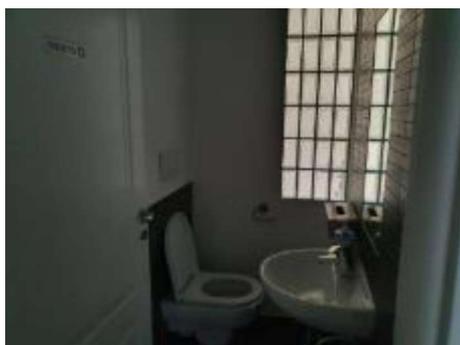
Viste esterne





Viste interne





Inquadramento catastale

L'asset risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel modo seguente:

Foglio #	Mappale #	Subalterno #	Categoria #	Classe #	Consistenza #	Superficie mq	Rendita €	Intestato
16	3326	602	D/8	-	-	-	8.346,00	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.

Consistenze

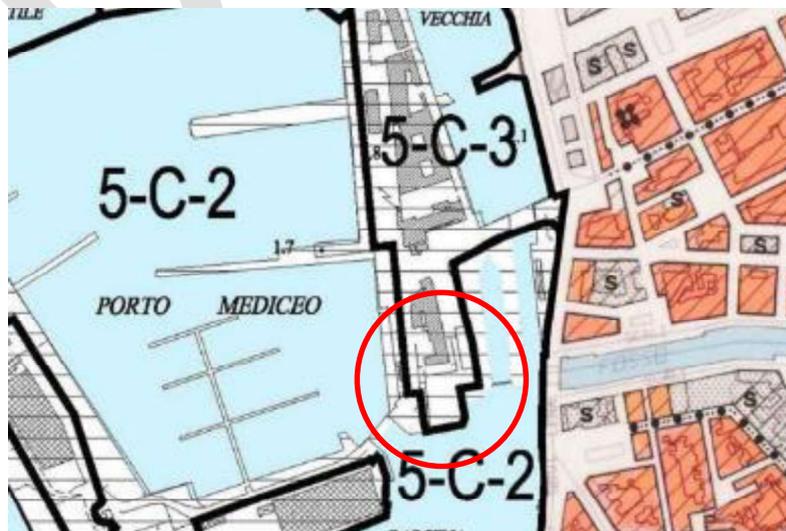
I dati relativi alle consistenze sono stati evinti dalla documentazione fornita dalla Committente. Laddove necessario si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici con destinazioni d'uso diverse, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

n. progr. unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq
1	0-1-2-3-4	16	3326	602	Direzionale	Ufficio	693,00	1,00	693,00
TOTALE							693,00		693,00

Inquadramento Urbanistico

Dall'indagine urbanistica effettuata risulta che, ai sensi del Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con D.C.C. nr. 43 del 24/03/1998 e approvato con D.C.C. nr. 19 del 25/01/1999 e successivamente modificato con le seguenti D.C.C. nr. 57 del 20/4/2005, nr. 196 del 10/12/2008, nr.32 del 27/02/2012, nr. 18 del 14/02/2013, nr. 52 del 13/03/2015, nr. 159 del 16/10/2019, la proprietà risulta ricadente e normata come segue:

- Art. 22 – Porta a Mare



Art. 22 – Aree per le attività portuali

- 1 A. Definizione
L'area normativa comprende le aree portuali comunque utilizzate, le aree occupate da installazioni al servizio del porto, le aree occupate da attività produttive con banchina, le aree libere che il Piano destina ad ampliamento, completamento e servizio del porto e le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (c.d. porto operativo) e le aree comprese nell'UTOE 5C1 "Stazione Marittima", 5C2 "Porto Mediceo", 5C3 "Porta a Mare" e 5C4 "Bellana" (c.d. porto città).
- 2 B. Modificazioni dell'assetto urbano
- 3 B1 Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
- 4 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4):
le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.
Gli edifici ed i manufatti individuati nel piano regolatore portuale come patrimonio culturale presente nel porto sono soggetti a restauro e risanamento conservativo.
Edifici recenti (Gruppo 5): ristrutturazione edilizia, demolizione ad eccezione degli edifici ricadenti nelle aree soggette ad esproprio per i quali sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 5 B2 Modificazioni delle aree
- 6 Porto operativo
Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico - edilizi
- Gli interventi sono disciplinati dal piano regolatore portuale (PRP)



- Altezza dei fabbricati:
massimo mt 20 (salvo impianti tecnici e strutture strettamente funzionali alle attività portuali) nell'area individuata con campitura blu nella planimetria allegata alla presente norma;
massimo mt 40 (salvo impianti e strutture strettamente funzionali alle attività portuali) nell'area individuata con campitura rossa nella planimetria allegata alla presente norma;
massimo mt 35 (salvo impianti e strutture strettamente funzionali alle attività portuali) nell'area individuata con campitura gialla nella planimetria allegata alla presente norma.
Dovranno comunque essere rispettate idonee distanze e minori altezze in prossimità dei manufatti di valore storico ambientale, individuati nella Tav. 042 "Patrimonio culturale in porto" allegata al PRP, al fine di tutelare e garantire le visuali estetico-percettive e panoramiche;

- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto d'intervento nelle quantità previste dalle vigenti norme in materia.

Ai fini della fruizione turistica della Torre del Marzocco è prevista la realizzazione di vie d'acqua attraverso gli specchi portuali e i fossi cittadini secondo quanto previsto dal PRP; è vietata qualsiasi edificazione nella fascia individuata con campitura verde nella planimetria allegata alla presente norma.

- 7 Porto città
Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico – edilizi
Per l'UTOE 5C1 "Stazione Marittima", 5C2 " Porto Mediceo", 5C3 "Porta a Mare" e 5C4 "Bellana" gli interventi sono disciplinati dalle schede normative allegata al presente articolo e dal PRP portuale.
- 8 E. Classificazione delle aree per le attività portuali
Le aree per attività portuali (porto operativo) sono assimilabili alle zone F di cui al DM 2/4/1968, n.1444.



Unità Territoriale Organica Elementare *5C3 "Porta a Mare"*

A. Descrizione

1. Area comprendente parte delle aree dismesse già interessate dalle attrezzature del cantiere navale Luigi Orlando, le aree ex Lips nonché aree pubbliche, parte delle quali interessate da una infrastruttura viaria di interesse cittadino. L'area è individuata nella tavola n. 2 Aree normative.

B. Obiettivi

2. Recupero e rifunzionalizzazione del capannone storico del cantiere e degli uffici della direzione prospicienti Piazza Mazzini e trasformazione dell'intera area, in collegamento con le aree incluse nelle adiacenti U.T.O.E. 5C1 "Stazione marittima", 5C2 "Porto Mediceo" e 5C4 "Bellana", per la realizzazione della c.d. Porta a Mare; riqualificazione delle aree circostanti la Darsena Vecchia.

C. Interventi consentiti

3. Nell'U.T.O.E. sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione.

D. Parametri urbanistico-edilizi

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel PRP:
SUL (già SLP) massima ammissibile nell'area già oggetto del piano attuativo vigente "Porta a Mare" (comprensiva dell'edificato già realizzato) di mq 64.800 così ripartita:

- residenziale mq 13.700;
- commerciale mq 16.100;
- terziario mq 15.000;
- attività di servizio alla nautica mq 12.500;
- turistico-ricettivo mq 7.500;
- altezza massima dei fabbricati: in conformità a quanto previsto dal piano attuativo vigente denominato "Porta a Mare";
- distanza tra fabbricati mt 10,00;
- standard urbanistici mq. 46.630 e comunque in conformità alle vigenti norme in materia.

E. Disciplina delle destinazioni d'uso

5. Nell'U.T.O.E. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- commerciale;
- terziario;
- attività di servizio alla nautica;
- turistico-ricettivo.

F. Modalità attuative

6. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere attuati tramite piano attuativo e progetto di opera pubblica per quanto di competenza dell'Autorità Portuale.

Criteria di valutazione

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione, in funzione sia della tipologia edilizia ed urbanistica del cespite, sia della liquidità e capacità del mercato di riferimento di produrre informazioni utilizzabili quali comparativi per il cespite oggetto di stima (comparable). Per i vari assets inclusi nel portafoglio immobiliare in oggetto sono stati adottati i seguenti metodi valutativi:

Market Comparison Approach (M.C.A.)

In particolare, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato ottenuto attraverso l'applicazione del metodo comparativo Market Comparison Approach (M.C.A.) basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato o su piazze concorrenziali, attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze rispetto al bene in esame. Al fine di accertare il valore, Yard Reaas S.p.a. ha effettuato un sopralluogo nel segmento territoriale per rilevare la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, destinazione d'uso, ecc...). L'asset è stato stimato sulla base del suo attuale stato e delle sue odierne caratteristiche intrinseche.

Il mercato immobiliare di riferimento

Fonti Istituzionali (O.M.I.)

L'analisi effettuata sulle pubblicazioni dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individua per la microzona in oggetto i seguenti valori:

Comune/Zona	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/a	
			min	max	min	max
Livorno zona B1/centrale	Negozi	Normale	920,00	1.400,00	109,20	163,20
	Uffici	Normale	1.250,00	1.700,00	70,80	116,40
	Uffici strutturati	Normale	1.150,00	1.600,00	61,20	111,60

Comparables

Le indagini di mercato svolte nelle vicinanze dell'asset oggetto di analisi hanno portato ad individuare diversi immobili assimilabili all'unità in oggetto.

I prezzi medi rilevati hanno evidenziato un range medio dei valori di vendita compresi tra i 1.500,00 €/mq e i 2.300,00 €/mq variabili in funzione della metratura, del livello di finiture, dello stato manutentivo e dell'ubicazione.

TIPOLOGIA	RIF.N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	Via Armando Diaz	ufficio	buono	244,00	370.000,00	1.516,39
	2	Livorno	-	ufficio	normale	130,00	195.000,00	1.500,00
	3	Livorno	-	ufficio	normale	110,00	250.000,00	2.272,73

TIPOLOGIA	RIF.N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE	CANONE UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€/anno	€/mq/anno
LOCAZIONE	1	Livorno	-	ufficio	normale	160,00	12.000,00	75,00
	2	Livorno	-	ufficio	normale	320,00	30.000,00	93,75
	3	Livorno	-	ufficio	normale	110,00	14.400,00	130,91

Valutazione dell'asset

La determinazione del valore di mercato dell'asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo Market Comparison Approach (M.C.A.).

Le indagini di mercato svolte nelle vicinanze dell'asset oggetto di analisi hanno portato ad individuare alcuni immobili maggiormente e direttamente comparabili con quello oggetto di stima.

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame, si è pervenuti all'individuazione di un parametro unitario di 2.200,00 €/mq. Si ritiene che tale valore sia la giusta espressione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

Alla luce delle analisi condotte il valore di mercato del complesso immobiliare è risultato complessivamente pari ad **€ 1.520.000,00 (Euro unmilione cinquecentoventimila/00)** come meglio rappresentato nella tabella a seguire.

Oltre al valore di mercato si è proceduto a considerare una percentuale di sconto di pronto realizzo ipotizzando una vendita rapida e una percentuale di sconto giudiziale ipotizzando una vendita tramite asta giudiziale.

n. progr. unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq	Valore di Mercato €/mq	Valore di Mercato €
1	0-1-2-3-4	16	3326	602	Direzionale	Ufficio	693,00	1,00	693,00	2.200	1.524.600,00
TOTALE							693,00		693,00		1.520.000,00