

5. LIVORNO – VIA SARDI/VIA VERDI

Inquadramento geografico

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

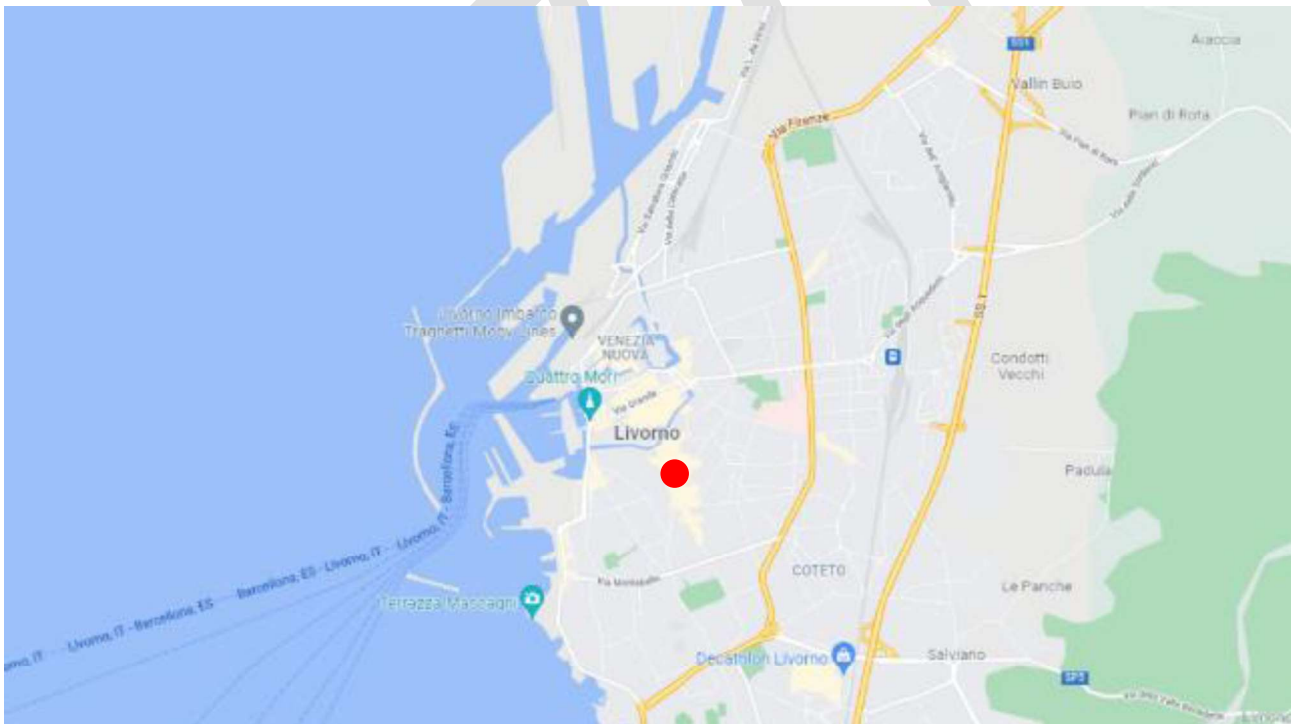
Il complesso edilizio oggetto di stima è ubicato tra Via Verdi, Via Sardi e Largo Valdesi all'interno del centro storico della città di Livorno.

L'asset è posto quindi all'interno di un'area a carattere residenziale e commerciale contornato dal vecchio impianto residenziale cittadino.

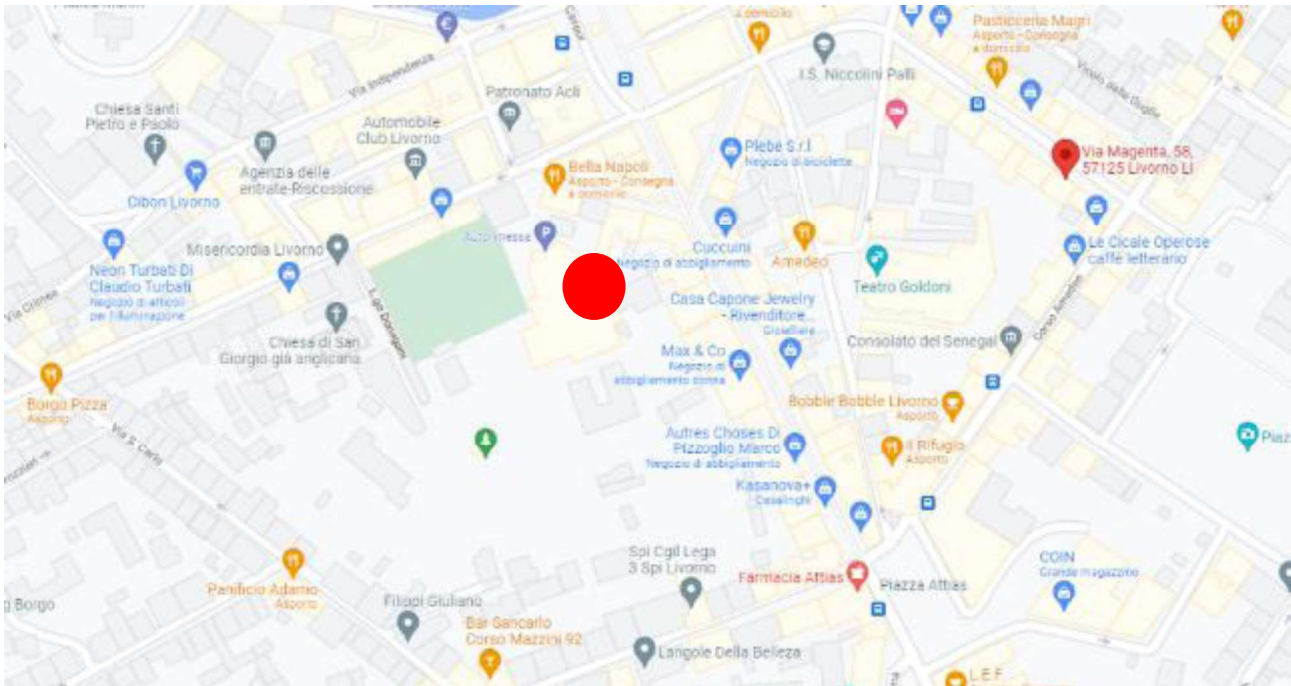
I principali servizi e beni al consumo sono presenti nelle immediate vicinanze.

L'immobile in oggetto è posto all'interno di un'area storicamente produttiva, densamente edificata, posta nelle immediate vicinanze del porto (300 mt), e a poca distanza dal racconto della strada a scorrimento veloce FI-PI-LI (2 km).

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



Descrizione

Costituisce oggetto di perizia un fabbricato composto da un corpo adibito a parcheggio veicoli, suddiviso in autorimesse ad uso privato, in posti auto e moto ad uso privato ed in un parcheggio a rotazione.

Dell'edificio fa inoltre parte una porzione, denominata Foyer, adibita in parte ad attività commerciali (piano terreno e piano primo) ed in parte ad attività artigianali (piano interrato e piano secondo).

Gli spazi interni sono caratterizzati da divisori in laterizio, intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres e laminato in legno e finestre in alluminio.

Il riscaldamento ed il raffreddamento, per quanto concerne la porzione commerciale, 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 si può affermare che il complesso immobiliare versa in uno stato manutentivo buono per quanto concerne la porzione a destinazione commerciale e i posti auto nel parcheggio rotativo.

Poco discosto dall'edificio sopra descritto sono presenti le seguenti unità abitative:

Unità 1 – Appartamento Via Sardi, 21

Appartamento posto al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra con facciate intonacate e stato di manutenzione mediocre.

Unità 2 – Appartamento Via Sardi, 19

Appartamento posto al piano primo di un edificio di due piani fuori terra.

con facciate intonacate e stato di manutenzione mediocre.

Unità 3 – Appartamento Via Sardi, 19

Appartamento posto al piano primo e mansarda di un edificio di due piani con facciate intonacate e stato di manutenzione mediocre.

Unità 4 – Appartamento Via Sardi, senza numero

Appartamento posto al piano terra e primo, al quale si accede da un'area esterna collegata con il viale di accesso ai parcheggi Odeon. L'unità è in corso di ristrutturazione e non è stato possibile visitarla in condizioni di sicurezza.

Unità 5 e 6– Appartamenti Via Sardi, senza numero

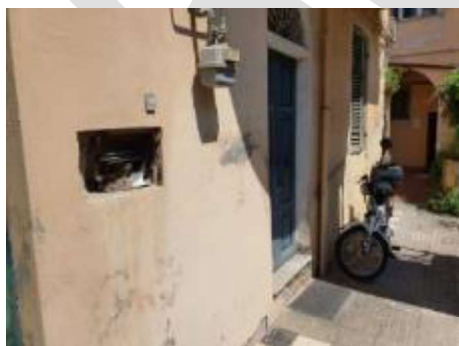
Si tratta di due appartamenti posti al piano terra e primo, ai quale si accede da un'area esterna collegata con il viale di accesso ai parcheggi Odeon. Le unità sono in corso di ristrutturazione e non è stato possibile visitarle in condizioni di sicurezza

Report Fotografico

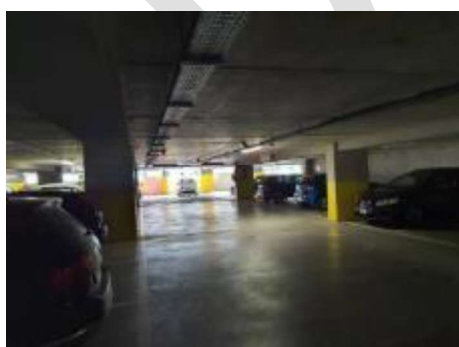
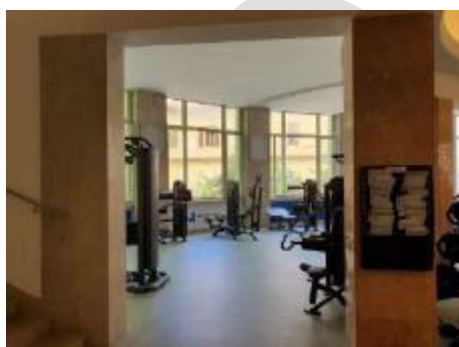
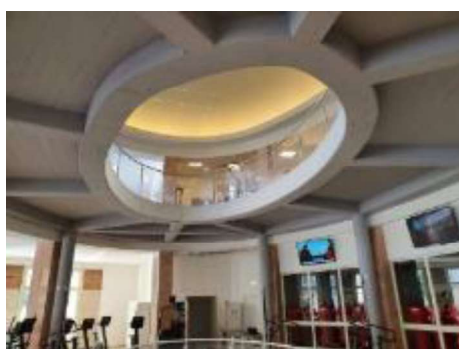
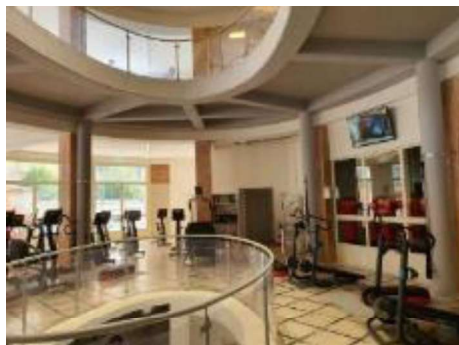
(riferito alla *site visit* 2021)

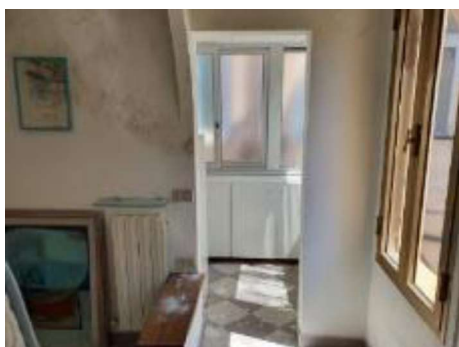
Viste esterne





Viste interne





Inquadramento catastale

Le unità oggetto della presente analisi risultano al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio #	Mappale #	Subalterno #	Categoria #	Classe #	Consistenza #	Superficie mq	Rendita €
25	843	865	D/6				28.280,00
25	843	727	D/8				42.090,00
25	1326	2	A/4	4	4	53	309,87
25	1326	4	A/4	4	2,5	49	193,67
25	1326	5	A/4	3	6	115	387,34
25	826	608	F/3				
	1657	605					
25	843	628	C/6	8		20	94
25	843	629	C/6	8		21	98,69
25	843	630	C/6	8		19	89,3
25	843	634	C/6	8		22	103,39
25	843	635	C/6	8		20	94
25	843	636	C/6	8		19	89,3
25	843	637	C/6	8		18	84,6
25	843	641	C/6	8		15	70,5
25	843	643	C/6	8		18	84,6
25	843	644	C/6	8		17	79,9
25	843	646	C/6	8		16	75,2
25	843	647	C/6	8		16	75,2
25	843	660	C/6	8		17	79,9
25	843	664	C/6	8		16	75,2
25	843	667	C/6	8		16	75,2
25	843	728	C/6	7		23	92,65
25	843	729	C/6	7		15	60,43
25	843	731	C/6	7		22	88,62
25	843	733	C/6	7		16	64,45
25	843	734	C/6	7		18	72,51
25	843	735	C/6	7		18	72,51
25	843	736	C/6	7		16	64,45
25	843	737	C/6	7		19	76,54
25	843	739	C/6	7		24	96,68
25	843	741	C/6	7		22	88,62
25	843	742	C/6	7		22	88,62
25	843	743	C/6	7		22	88,62
25	843	744	C/6	7		21	84,6
25	843	745	C/6	7		23	92,65
25	843	746	C/6	7		23	92,65
25	843	747	C/6	7		21	84,6
25	843	748	C/6	7		32	128,91
25	843	749	C/6	7		33	132,94
25	843	750	C/6	7		23	92,65
25	843	751	C/6	7		22	88,62
25	843	752	C/6	7		20	80,57
25	843	753	C/6	7		19	76,54
25	843	754	C/6	7		19	76,54
25	843	755	C/6	7		18	72,51
25	843	756	C/6	7		17	68,48
25	843	757	C/6	7		15	60,43
25	843	758	C/6	7		15	60,43
25	843	759	C/6	7		17	68,48
25	843	760	C/6	7		17	68,48
25	843	761	C/6	7		17	68,48
25	843	762	C/6	7		17	68,48
25	843	763	C/6	7		17	68,48
25	843	764	C/6	7		18	72,51
25	843	765	C/6	7		18	72,51
25	843	766	C/6	7		18	72,51
25	843	767	C/6	7		17	68,48
25	843	768	C/6	7		18	72,51
25	843	769	C/6	7		22	88,62
25	843	770	C/6	7		22	88,62
25	843	771	C/6	7		16	64,45
25	843	772	C/6	7		15	60,43
25	843	773	C/6	7		15	60,43
25	843	774	C/6	7		15	60,43
25	843	775	C/6	7		15	60,43
25	843	776	C/6	7		15	60,43

25	843	777	C/6	7		15	60,43
25	843	778	C/6	7		15	60,43
25	843	779	C/6	7		16	64,45
25	843	780	C/6	7		16	64,45
25	843	781	C/6	7		16	64,45
25	843	782	C/6	7		16	64,45
25	843	783	C/6	7		16	64,45
25	843	784	C/6	7		16	64,45
25	843	785	C/6	7		16	64,45
25	843	786	C/6	7		16	64,45
25	843	787	C/6	7		17	68,48
25	843	788	C/6	7		17	68,48
25	843	789	C/6	7		16	64,45
25	843	791	C/6	7		16	64,45
25	843	792	C/6	7		16	64,45
25	843	793	C/6	7		16	64,45
25	843	794	C/6	7		16	64,45
25	843	795	C/6	7		16	64,45
25	843	796	C/6	7		23	92,65
25	843	797	C/6	7		18	72,51
25	843	798	C/6	7		22	88,62
25	843	799	C/6	7		26	104,74
25	843	800	C/6	7		18	72,51
25	843	801	C/6	7		19	76,54
25	843	802	C/6	7		21	84,6
25	843	803	C/6	7		18	72,51
25	843	804	C/6	7		18	72,51
25	843	805	C/6	7		18	72,51
25	843	806	C/6	7		37	149,05
25	843	807	C/6	7		27	108,77
25	843	808	C/6	7		25	100,71
25	843	809	C/6	7		25	100,71
25	843	810	C/6	7		25	100,71
25	843	811	C/6	7		24	96,68
25	843	812	C/6	7		25	100,71
25	843	813	C/6	7		23	92,65
25	843	814	C/6	7		23	92,65
25	843	815	C/6	7		21	84,6
25	843	816	C/6	7		33	132,94
25	843	818	C/6	7		29	116,82
25	843	819	C/6	7		28	112,79
25	843	820	C/6	7		26	104,74
25	843	821	C/6	7		25	100,71
25	843	822	C/6	7		24	96,68
25	843	823	C/6	7		23	92,65
25	843	824	C/6	7		22	88,62
25	843	825	C/6	7		21	84,6
25	843	826	C/6	7		21	84,6
25	843	827	C/6	7		21	84,6
25	843	828	C/6	7		21	84,6
25	843	829	C/6	7		20	80,57
25	843	830	C/6	7		20	80,57
25	843	831	C/6	7		20	80,57
25	843	832	C/6	7		20	80,57
25	843	833	C/6	7		20	80,57
25	843	834	C/6	7		20	80,57
25	843	835	C/6	7		20	80,57
25	843	836	C/6	7		20	80,57
25	843	837	C/6	7		20	80,57
25	843	838	C/6	7		26	104,74
25	843	839	C/6	7		26	104,74
25	843	840	C/6	7		17	68,48
25	843	842	C/6	7		15	60,43
25	843	843	C/6	7		15	60,43
25	843	844	C/6	7		16	64,45
25	843	845	C/6	7		16	64,45
25	843	846	C/6	7		15	60,43
25	843	847	C/6	7		15	60,43
25	843	848	C/6	7		16	64,45
25	843	849	C/6	7		16	64,45
25	843	850	C/6	7		16	64,45
25	843	851	C/6	7		16	64,45
25	843	852	C/6	7		16	64,45
25	843	853	C/6	7		16	64,45
25	843	854	C/6	7		16	64,45
25	843	855	C/6	7		16	64,45
25	843	856	C/6	7		17	68,48
25	843	857	C/6	7		17	68,48

25	843	858	C/6	7		16	64,45
25	843	859	C/6	7		16	64,45
25	843	860	C/6	7		16	64,45
25	843	861	C/6	7		16	64,45
25	843	862	C/6	7		16	64,45
25	843	863	C/6	7		16	64,45
25	843	864	C/6	7		16	64,45
25	843	668	C/6	4		12	26,03
25	843	669	C/6	4		12	26,03
25	843	670	C/6	4		13	28,2
25	843	671	C/6	4		16	34,71
25	843	672	C/6	4		15	32,54
25	843	673	C/6	4		15	32,54
25	843	674	C/6	4		15	32,54
25	843	675	C/6	4		14	30,37
25	843	676	C/6	4		14	30,37
25	843	678	C/6	4		14	30,37
25	843	680	C/6	4		13	28,2
25	843	681	C/6	4		13	28,2
25	843	686	C/6	4		18	39,04
25	843	687	C/6	4		17	36,88
25	843	689	C/6	4		15	32,54
25	843	690	C/6	4		15	32,54
25	843	691	C/6	4		16	34,71
25	843	692	C/6	3		18	28,82
25	843	694	C/6	4		13	28,2
25	843	695	C/6	4		13	28,2
25	843	696	C/6	4		13	28,2
25	843	697	C/6	4		13	28,2
25	843	698	C/6	4		13	28,2
25	843	699	C/6	4		13	28,2
25	843	700	C/6	4		13	28,2
25	843	701	C/6	4		14	30,37
25	843	702	C/6	4		13	28,2
25	843	703	C/6	4		13	28,2
25	843	704	C/6	4		12	26,03
25	843	705	C/6	4		13	28,2
25	843	706	C/6	4		15	32,54
25	843	707	C/6	4		18	39,04
25	843	708	C/6	4		18	39,04
25	843	709	C/6	4		18	39,04
25	843	710	C/6	4		14	30,37
25	843	711	C/6	4		13	28,2
25	843	712	C/6	4		13	28,2
25	843	713	C/6	4		13	28,2
25	843	715	C/6	4		13	28,2
25	843	718	C/6	4		14	30,37
25	843	719	C/6	4		14	30,37
25	843	720	C/6	4		15	32,54
25	843	721	C/6	4		12	26,03
25	843	725	C/6	4		13	28,2
25	843	726	C/6	4		13	28,2
25	843	869	C/6	4		11	23,86
25	843	870	C/6	4		6	13,01
25	843	871	C/6	4		17	36,88
25	843	872	C/6	4		22	47,72
25	843	873	C/6	4		18	39,04
25	843	874	C/6	4		19	41,21
25	843	875	C/6	4		19	41,21
25	843	876	C/6	4		15	32,54
25	843	881	C/6	4		7	15,18
25	843	898	C/6	4		2	4,34
25	843	899	C/6	4		2	4,34
25	843	900	C/6	4		2	4,34
25	843	901	C/6	4		2	4,34
25	843	902	C/6	4		2	4,34
25	843	903	C/6	4		2	4,34
25	843	904	C/6	4		2	4,34
25	843	905	C/6	4		2	4,34
25	843	906	C/6	4		2	4,34
25	843	907	C/6	4		2	4,34
25	843	908	C/6	4		2	4,34
25	843	909	C/6	4		2	4,34
25	843	910	C/6	4		2	4,34
25	843	911	C/6	4		2	4,34
25	843	912	C/6	4		2	4,34
25	843	913	C/6	4		2	4,34
25	843	914	C/6	4		3	6,51
25	843	915	C/6	4		3	6,51
25	843	916	C/6	4		5	10,85
25	843	917	C/6	4		5	10,85
25	843	918	C/6	4		7	15,18
25	843	919	C/6	4		19	41,21
25	843	920	C/6	4		7	15,18
25	843	921	C/6	4		13	28,2
25	843	922	C/6	4		5	10,85
25	843	923	C/6	4		11	23,86
25	843	924	C/6	4		13	28,2
25	843	925	C/6	4		13	28,2
25	826	611	F/3				
25	843	935	F/3				
25	843	936	F/3				

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 Scoperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq
1	-1/0/1/2	25	843	865	Frazionato	Locali per esercizi sportivi	1.980,00	1,00			1.980,00
2	2/3/4/5/6	25	843	727	Frazionato	Parcheggi a rotazione	4.332,00	1,00			4.332,00
3	0/1	25	1657	605	Frazionato	Residenziale In corso di costruzione	133,40	1,00	285,00	0,05	147,65
		25	826	608							
4	0	25	1326	2	Frazionato	Residenziale	53,00	1,00			53,00
5	1	25	1326	4	Frazionato	Residenziale	49,00	1,00			49,00
6	1	25	1326	5	Frazionato	Residenziale	101,62	1,00			101,62
7	0	25	843	628	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
8	0	25	843	629	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95			19,95
9	0	25	843	630	Frazionato	Posto auto	19,00	0,95			18,05
10	0	25	843	634	Frazionato	Posto auto	22,00	0,90			19,80
11	0	25	843	635	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
12	0	25	843	636	Frazionato	Posto auto	19,00	0,95			18,05
13	0	25	843	637	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
14	0	25	843	641	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
15	0	25	843	643	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
16	0	25	843	644	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
17	0	25	843	646	Frazionato	Posto auto	16,00	0,95			15,20
18	0	25	843	647	Frazionato	Posto auto	16,00	0,95			15,20
19	0	25	843	660	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
20	0	25	843	664	Frazionato	Posto auto	16,00	0,95			15,20
21	0	25	843	667	Frazionato	Posto auto	16,00	0,95			15,20
22	-1	25	843	728	Frazionato	Posto auto	23,00	0,90			20,70
23	-1	25	843	729	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
24	-1	25	843	731	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
25	-1	25	843	733	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
26	-1	25	843	734	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
27	-1	25	843	735	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
28	-1	25	843	736	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
29	-1	25	843	737	Frazionato	Posto auto	19,00	0,95			18,05
30	-1	25	843	739	Frazionato	Posto auto	24,00	0,90			21,60
31	-1	25	843	741	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
32	-1	25	843	742	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
33	-1	25	843	743	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
34	-1	25	843	744	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95			19,95
35	-1	25	843	745	Frazionato	Posto auto	23,00	0,90			20,70
36	-1	25	843	746	Frazionato	Posto auto	23,00	0,90			20,70
37	-1	25	843	747	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95			19,95
38	-1	25	843	748	Frazionato	Posto auto	32,00	0,90			28,80
39	-1	25	843	749	Frazionato	Posto auto	33,00	0,90			29,70
40	-1	25	843	750	Frazionato	Posto auto	23,00	0,90			20,70
41	-1	25	843	751	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
42	-1	25	843	752	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
43	-1	25	843	753	Frazionato	Posto auto	19,00	0,95			18,05
44	-1	25	843	754	Frazionato	Posto auto	19,00	0,95			18,05
45	-1	25	843	755	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10

n. progr. unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie Scoperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq
46	-1	25	843	756	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
47	-1	25	843	757	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
48	-1	25	843	758	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
49	-1	25	843	759	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
50	-1	25	843	760	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
51	-1	25	843	761	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
52	-1	25	843	762	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
53	-1	25	843	763	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
54	-1	25	843	764	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
55	-1	25	843	765	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
56	-1	25	843	766	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
57	-1	25	843	767	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
58	-1	25	843	768	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
59	-1	25	843	769	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
60	-1	25	843	770	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
61	-1	25	843	771	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
62	-1	25	843	772	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
63	-1	25	843	773	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
64	-1	25	843	774	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
65	-1	25	843	775	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
66	-1	25	843	776	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
67	-1	25	843	777	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
68	-1	25	843	778	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
69	-1	25	843	779	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
70	-1	25	843	780	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
71	-1	25	843	781	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
72	-1	25	843	782	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
73	-1	25	843	783	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
74	-1	25	843	784	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
75	-1	25	843	785	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
76	-1	25	843	786	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
77	-1	25	843	787	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
78	-1	25	843	788	Frazionato	Posto auto	17,00	0,95			16,15
79	-1	25	843	789	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
80	-1	25	843	791	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
81	-1	25	843	792	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
82	-1	25	843	793	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
83	-1	25	843	794	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
84	-1	25	843	795	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
85	-2	25	843	796	Frazionato	Posto auto	23,00	0,95			21,85
86	-2	25	843	797	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
87	-2	25	843	798	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
88	-2	25	843	799	Frazionato	Posto auto	26,00	0,90			23,40
89	-2	25	843	800	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
90	-2	25	843	801	Frazionato	Posto auto	19,00	0,95			18,05
91	-2	25	843	802	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95			19,95
92	-2	25	843	803	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
93	-2	25	843	804	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
94	-2	25	843	805	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95			17,10
95	-2	25	843	806	Frazionato	Posto auto	37,00	0,90			33,30
96	-2	25	843	807	Frazionato	Posto auto	27,00	0,90			24,30
97	-2	25	843	808	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90			22,50
98	-2	25	843	809	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90			22,50
99	-2	25	843	810	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90			22,50
100	-2	25	843	811	Frazionato	Posto auto	24,00	0,90			21,60
101	-2	25	843	812	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90			22,50
102	-2	25	843	813	Frazionato	Posto auto	23,00	0,95			21,85
103	-2	25	843	814	Frazionato	Posto auto	23,00	0,95			21,85
104	-2	25	843	815	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95			19,95
105	-2	25	843	816	Frazionato	Posto auto	33,00	0,90			29,70
106	1	25	843	871	Frazionato	Posto auto	17,00	0,90			15,30
107	-2	25	843	818	Frazionato	Posto auto	29,00	0,90			26,10
108	-2	25	843	819	Frazionato	Posto auto	28,00	0,90			25,20
109	-2	25	843	820	Frazionato	Posto auto	26,00	0,90			23,40
110	-2	25	843	821	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90			22,50

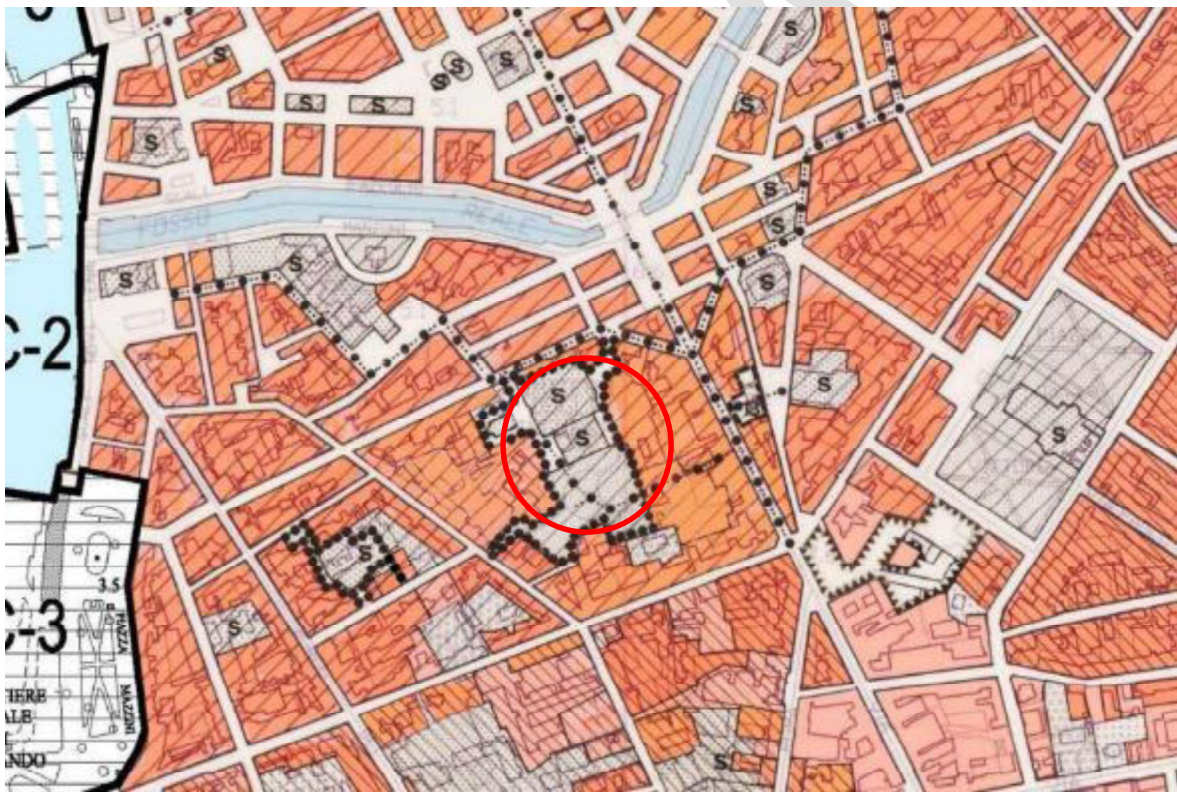
n. progr. Unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie Scoperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq
111	-2	25	843	822	Frazionato	Posto auto	24,00	0,90			21,60
112	-2	25	843	823	Frazionato	Posto auto	23,00	0,95			21,85
113	-2	25	843	824	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
114	-2	25	843	825	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95			19,95
115	-2	25	843	826	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95			19,95
116	-2	25	843	827	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95			19,95
117	-2	25	843	828	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95			19,95
118	-2	25	843	829	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
119	-2	25	843	830	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
120	-2	25	843	831	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
121	-2	25	843	832	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
122	-2	25	843	833	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
123	-2	25	843	834	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
124	-2	25	843	835	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
125	-2	25	843	836	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
126	-2	25	843	837	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95			19,00
127	-2	25	843	838	Frazionato	Posto auto	26,00	0,90			23,40
128	-2	25	843	839	Frazionato	Posto auto	26,00	0,90			23,40
129	-2	25	843	840	Frazionato	Posto auto	17,00	1,00			17,00
130	-2	25	843	842	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
131	-2	25	843	843	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
132	-2	25	843	844	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
133	-2	25	843	845	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
134	-2	25	843	846	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
135	-2	25	843	847	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
136	-2	25	843	848	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
137	-2	25	843	849	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
138	-2	25	843	850	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
139	-2	25	843	851	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
140	-2	25	843	852	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
141	-2	25	843	853	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
142	-2	25	843	854	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
143	-2	25	843	855	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
144	-2	25	843	856	Frazionato	Posto auto	17,00	1,00			17,00
145	-2	25	843	857	Frazionato	Posto auto	17,00	1,00			17,00
146	-2	25	843	858	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
147	-2	25	843	859	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
148	-2	25	843	860	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
149	-2	25	843	861	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
150	-2	25	843	862	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
151	-2	25	843	863	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
152	-2	25	843	864	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00			16,00
153	1	25	843	668	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	12,00	1,00			12,00
154	1	25	843	669	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	12,00	1,00			12,00
155	1	25	843	670	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
156	1	25	843	671	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	16,00	1,00			16,00
157	1	25	843	672	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00
158	1	25	843	673	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00
159	1	25	843	676	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	14,00	1,00			14,00
160	1	25	843	678	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	14,00	1,00			14,00
161	1	25	843	680	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
162	1	25	843	681	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
163	1	25	843	686	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00
164	1	25	843	687	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	17,00	1,00			17,00
165	1	25	843	689	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00
166	1	25	843	690	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00
167	1	25	843	691	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	16,00	1,00			16,00
168	1	25	843	692	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00
169	1	25	843	694	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
170	1	25	843	695	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
171	1	25	843	696	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
172	1	25	843	697	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
173	1	25	843	698	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
174	1	25	843	699	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
175	1	25	843	700	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00

n. progr. Unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie Scoperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq
176	1	25	843	701	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	14,00	1,00			14,00
177	1	25	843	702	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
178	1	25	843	703	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
179	1	25	843	704	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	12,00	1,00			12,00
180	1	25	843	705	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00
181	1	25	843	706	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00
182	1	25	843	707	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00
183	1	25	843	708	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00
184	1	25	843	709	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00
185	1	25	843	710	Frazionato	Posto auto	14,00	1,00			14,00
186	1	25	843	711	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00
187	1	25	843	712	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00
188	1	25	843	713	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00
189	1	25	843	715	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00
190	1	25	843	718	Frazionato	Posto auto	14,00	1,00			14,00
191	1	25	843	719	Frazionato	Posto auto	14,00	1,00			14,00
192	1	25	843	720	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
193	1	25	843	721	Frazionato	Posto auto	12,00	1,00			12,00
194	1	25	843	725	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00
195	1	25	843	726	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00
196	1	25	843	869	Frazionato	Posto auto	11,00	1,00			11,00
197	1	25	843	870	Frazionato	Posto moto	6,00	1,00			6,00
198	1	25	843	674	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00
199	1	25	843	872	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90
200	1	25	843	873	Frazionato	Posto auto	18,00	1,00			18,00
201	1	25	843	874	Frazionato	Posto auto	19,00	1,00			19,00
202	1	25	843	875	Frazionato	Posto auto	19,00	1,00			19,00
203	-1	25	843	876	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00
204	-2	25	843	881	Frazionato	Posto auto	7,00	1,00			7,00
205	0	25	843	898	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
206	0	25	843	899	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
207	0	25	843	900	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
208	0	25	843	901	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
209	0	25	843	902	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
210	0	25	843	903	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
211	0	25	843	904	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
212	0	25	843	905	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
213	0	25	843	906	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
214	0	25	843	907	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
215	0	25	843	908	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
216	0	25	843	909	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
217	0	25	843	910	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
218	0	25	843	911	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
219	0	25	843	912	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
220	0	25	843	913	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00
221	0	25	843	914	Frazionato	Posto moto	3,00	1,00			3,00
222	0	25	843	915	Frazionato	Posto moto	3,00	1,00			3,00
223	-1	25	843	916	Frazionato	Posto moto	5,00	1,00			5,00
224	-1	25	843	917	Frazionato	Posto moto	5,00	1,00			5,00
225	-1	25	843	918	Frazionato	Posto moto	7,00	1,00			7,00
226	-1	25	843	919	Frazionato	Posto auto	19,00	1,00			19,00
227	-2	25	843	920	Frazionato	Posto moto	7,00	1,00			7,00
228	-2	25	843	921	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00
229	-2	25	843	922	Frazionato	Posto moto	5,00	1,00			5,00
230	-2	25	843	923	Frazionato	Posto auto	11,00	1,00			11,00
231	-2	25	843	924	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00
232	-2	25	843	925	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00
233	T	25	826	611	Frazionato	In corso di costruzione	34,50	1,00			34,50
234	T-1	25	843	935	Frazionato	In corso di costruzione	120,00	1,00			120,00
235	T-1	25	843	936	Frazionato	In corso di costruzione	100,00	1,00			100,00
236	1	25	843	675	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	14,00	1,00			14,00
TOTALE							10.600,52		285,00		10.481,77

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. 37 – Aree per i sevizi



Art. 37 - Aree per i servizi esistenti e previsti

- 1 **A. Definizione**
Il Regolamento Urbanistico individua i servizi esistenti (compreso il verde pubblico), e i servizi previsti.
Nelle aree per i servizi esistenti sono consentite le destinazioni d'uso proprie del servizio insediato. Nuove destinazioni devono essere stabilite con Deliberazioni del Consiglio Comunale (C.C.).
Nelle aree per i servizi previsti le destinazioni sono stabilite con Deliberazione del CC in sede di approvazione del progetto di opera pubblica o all'interno di Piani di Settore.
- 2 Ai fini del rispetto degli standards previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444 sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti fra cui i circoli velici esistenti senza fine di lucro alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dai piani attuativi o concessioni convenzionate.
- 3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi o dalle convenzioni stipulate con il Comune.
I servizi privati non convenzionati non costituiscono aree a standard ai sensi del DM 2/4/68 n.1444.
- 4 **B. Modificazioni dell'assetto urbano**
- 5 **B1 Modificazioni degli edifici esistenti**
Edifici di interesse storico (edifici del gruppo 1, 2, 3, 4):
le modificazioni sono disciplinate all'art. 12 delle presenti norme.
- 6 Edifici recenti conformi alle destinazioni di piano
Ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione.

- 7 Sugli edifici recenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
 Per le strutture agricole e florovivaistiche compresa la vendita diretta connessa all'attività, anche se ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, esistenti alla data di entrata in vigore del P.S. sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
- 8 Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto in attesa del trasferimento delle stesse.
- B2 Modificazioni delle aree
- 9 Parametri urbanistici ed edilizi - Tipi di intervento
 Per servizi ex art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444 e per attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n.1444, i parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica.
 Per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/11/68 n.1444 si applicano i parametri urbanistici dell'area normativa in cui ricadono.
 Le aree di pertinenza delle ville storiche destinate a servizi sono disciplinate all'art.14.
 Nell'Area normativa, ad esclusione delle aree a verde pubblico, è consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore.
- 10 Nelle aree a parco sono ammesse: le aree a parcheggio, in sottosuolo e a raso unicamente in fregio a sedi stradali, le attrezzature sportive, le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale, le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.
 Tali interventi devono essere compresi in progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico (art.40) che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche proprie dell'area se di pregio.
- 11 Nelle aree comprese nell'UTOE 3A1 "Podere con valore testimoniale"

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	Abitazioni di tipo economico	Normale	1.400,00	1.550,00	74,40	91,20
	Box	Normale	1.400,00	1.900,00	99,60	145,20
	Negozi	Normale	920,00	1.400,00	109,20	163,20

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 500,00 €/mq e i 700,00 €/mq per la destinazione commerciale, tra i 1.500,00 €/mq e i 1.700,00 €/mq per i box, tra i 1.200,00 €/mq e i 1.500,00 €/mq per la destinazione residenziale, 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 mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/mq
VENDITA	1	Livorno	via Maggi	Box	normale	55,00	85.000,00	1.545,45
	2	Livorno	p.za Attias	Box	normale	15,00	25.000,00	1.666,67
	3	Livorno	c.so Mazzini	commerciale	normale	90,00	66.000,00	733,33
	4	Livorno	via san Carlo	commerciale	normale	380,00	200.000,00	526,32
	5	Livorno	-	residenziale	normale	100,00	155.000,00	1.550,00
	6	Livorno	via Verdi	residenziale	normale	120,00	179.000,00	1.491,67

TIPOLOGIA	RIF.N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	CANONE €/anno	CANONE UNITARIO €/mq/anno
LOCAZIONE	1	Livorno	-	Box	Normale	30,00	3.000,00	100,00
	2	Livorno	zona Cavour	Box	Normale	40,00	4.200,00	105,00
	3	Livorno	-	Commerciale	Normale	75,00	8.040,00	107,20
	4	Livorno	p.za Cavour	Commerciale	Normale	200,00	30.000,00	150,00
	5	Livorno	via dell'Indipendenza	residenziale	Normale	95,00	8.400,00	88,42
	6	Livorno	p.za Attis	residenziale	Normale	50,00	9.600,00	192,00

Criteri 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.

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 900,00 €/mq per gli edifici adibiti a esercizi sportivi, 700,00 €/mq per i parcheggi a rotazione, 1.150,00 €/mq per il residenziale e tra i 1.400,00 €/mq e i 1.600,00 €/mq per i posti auto (ad eccezione di quelli pertinenziali della porzione commerciale). 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 **€ 10.040.000,00 (Euro diecimilioniquarantamila/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	Superficie K Scoperta Mq	Superficie K Commerciale Mq	Valore di Mercato €/mq	Valore di Mercato €	Sconto Valore di Pronto Realizzo %	
81	-1	25	843	792	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.500	24.000,00	25%
82	-1	25	843	793	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.500	24.000,00	25%
83	-1	25	843	794	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.500	24.000,00	25%
84	-1	25	843	795	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.500	24.000,00	25%
85	-2	25	843	796	Frazionato	Posto auto	23,00	0,95		21,85	1.400	30.590,00	25%
86	-2	25	843	797	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95		17,10	1.400	23.940,00	25%
87	-2	25	843	798	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95		20,90	1.400	29.260,00	25%
88	-2	25	843	799	Frazionato	Posto auto	26,00	0,90		23,40	1.400	32.760,00	25%
89	-2	25	843	800	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95		17,10	1.400	23.940,00	25%
90	-2	25	843	801	Frazionato	Posto auto	19,00	0,95		18,05	1.400	25.270,00	25%
91	-2	25	843	802	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95		19,95	1.400	27.930,00	25%
92	-2	25	843	803	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95		17,10	1.400	23.940,00	25%
93	-2	25	843	804	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95		17,10	1.400	23.940,00	25%
94	-2	25	843	805	Frazionato	Posto auto	18,00	0,95		17,10	1.400	23.940,00	25%
95	-2	25	843	806	Frazionato	Posto auto	37,00	0,90		33,30	1.400	46.620,00	25%
96	-2	25	843	807	Frazionato	Posto auto	27,00	0,90		24,30	1.400	34.020,00	25%
97	-2	25	843	808	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90		22,50	1.400	31.500,00	25%
98	-2	25	843	809	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90		22,50	1.400	31.500,00	25%
99	-2	25	843	810	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90		22,50	1.400	31.500,00	25%
100	-2	25	843	811	Frazionato	Posto auto	24,00	0,90		21,60	1.400	30.240,00	25%
101	-2	25	843	812	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90		22,50	1.400	31.500,00	25%
102	-2	25	843	813	Frazionato	Posto auto	23,00	0,95		21,85	1.400	30.590,00	25%
103	-2	25	843	814	Frazionato	Posto auto	23,00	0,95		21,85	1.400	30.590,00	25%
104	-2	25	843	815	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95		19,95	1.400	27.930,00	25%
105	-2	25	843	816	Frazionato	Posto auto	33,00	0,90		29,70	1.400	41.580,00	25%
106	1	25	843	871	Frazionato	Posto auto	17,00	0,90		15,30	1.600	24.480,00	25%
107	-2	25	843	818	Frazionato	Posto auto	29,00	0,90		26,10	1.400	36.540,00	25%
108	-2	25	843	819	Frazionato	Posto auto	28,00	0,90		25,20	1.400	35.280,00	25%
109	-2	25	843	820	Frazionato	Posto auto	26,00	0,90		23,40	1.400	32.760,00	25%
110	-2	25	843	821	Frazionato	Posto auto	25,00	0,90		22,50	1.400	31.500,00	25%
111	-2	25	843	822	Frazionato	Posto auto	24,00	0,90		21,60	1.400	30.240,00	25%
112	-2	25	843	823	Frazionato	Posto auto	23,00	0,95		21,85	1.400	30.590,00	25%
113	-2	25	843	824	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95		20,90	1.400	29.260,00	25%
114	-2	25	843	825	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95		19,95	1.400	27.930,00	25%
115	-2	25	843	826	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95		19,95	1.400	27.930,00	25%
116	-2	25	843	827	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95		19,95	1.400	27.930,00	25%
117	-2	25	843	828	Frazionato	Posto auto	21,00	0,95		19,95	1.400	27.930,00	25%
118	-2	25	843	829	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95		19,00	1.400	26.600,00	25%
119	-2	25	843	830	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95		19,00	1.400	26.600,00	25%
120	-2	25	843	831	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95		19,00	1.400	26.600,00	25%
121	-2	25	843	832	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95		19,00	1.400	26.600,00	25%
122	-2	25	843	833	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95		19,00	1.400	26.600,00	25%
123	-2	25	843	834	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95		19,00	1.400	26.600,00	25%
124	-2	25	843	835	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95		19,00	1.400	26.600,00	25%
125	-2	25	843	836	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95		19,00	1.400	26.600,00	25%
126	-2	25	843	837	Frazionato	Posto auto	20,00	0,95		19,00	1.400	26.600,00	25%
127	-2	25	843	838	Frazionato	Posto auto	26,00	0,90		23,40	1.400	32.760,00	25%
128	-2	25	843	839	Frazionato	Posto auto	26,00	0,90		23,40	1.400	32.760,00	25%
129	-2	25	843	840	Frazionato	Posto auto	17,00	1,00		17,00	1.400	23.800,00	25%
130	-2	25	843	842	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00		15,00	1.400	21.000,00	25%
131	-2	25	843	843	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00		15,00	1.400	21.000,00	25%
132	-2	25	843	844	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
133	-2	25	843	845	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
134	-2	25	843	846	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00		15,00	1.400	21.000,00	25%
135	-2	25	843	847	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00		15,00	1.400	21.000,00	25%
136	-2	25	843	848	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
137	-2	25	843	849	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
138	-2	25	843	850	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
139	-2	25	843	851	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
140	-2	25	843	852	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
141	-2	25	843	853	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
142	-2	25	843	854	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
143	-2	25	843	855	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
144	-2	25	843	856	Frazionato	Posto auto	17,00	1,00		17,00	1.400	23.800,00	25%
145	-2	25	843	857	Frazionato	Posto auto	17,00	1,00		17,00	1.400	23.800,00	25%
146	-2	25	843	858	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
147	-2	25	843	859	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
148	-2	25	843	860	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
149	-2	25	843	861	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
150	-2	25	843	862	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
151	-2	25	843	863	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
152	-2	25	843	864	Frazionato	Posto auto	16,00	1,00		16,00	1.400	22.400,00	25%
153	1	25	843	668	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	12,00	1,00		12,00	650	7.800,00	25%
154	1	25	843	669	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	12,00	1,00		12,00	650	7.800,00	25%
155	1	25	843	670	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00		13,00	650	8.450,00	25%
156	1	25	843	671	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	16,00	1,00		16,00	650	10.400,00	25%
157	1	25	843	672	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00		15,00	650	9.750,00	25%
158	1	25	843	673	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00		15,00	650	9.750,00	25%
159	1	25	843	676	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	14,00	1,00		14,00	650	9.100,00	25%
160	1	25	843	678	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	14,00	1,00		14,00	650	9.100,00	25%

n. progr. Unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie Scoperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq	Valore di Mercato €/mq	Valore di Mercato €	Sconto Valore di Pronto Realizzo %
161	1	25	843	680	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
162	1	25	843	681	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
163	1	25	843	686	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00	650	11.700,00	25%
164	1	25	843	687	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	17,00	1,00			17,00	650	11.050,00	25%
165	1	25	843	689	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00	650	9.750,00	25%
166	1	25	843	690	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00	650	9.750,00	25%
167	1	25	843	691	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	16,00	1,00			16,00	650	10.400,00	25%
168	1	25	843	692	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00	650	11.700,00	25%
169	1	25	843	694	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
170	1	25	843	695	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
171	1	25	843	696	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
172	1	25	843	697	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
173	1	25	843	698	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
174	1	25	843	699	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
175	1	25	843	700	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
176	1	25	843	701	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	14,00	1,00			14,00	650	9.100,00	25%
177	1	25	843	702	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
178	1	25	843	703	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
179	1	25	843	704	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	12,00	1,00			12,00	650	7.800,00	25%
180	1	25	843	705	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	13,00	1,00			13,00	650	8.450,00	25%
181	1	25	843	706	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00	650	9.750,00	25%
182	1	25	843	707	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00	650	11.700,00	25%
183	1	25	843	708	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00	650	11.700,00	25%
184	1	25	843	709	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	18,00	1,00			18,00	650	11.700,00	25%
185	1	25	843	710	Frazionato	Posto auto	14,00	1,00			14,00	1.600	22.400,00	25%
186	1	25	843	711	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00	1.600	20.800,00	25%
187	1	25	843	712	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00	1.600	20.800,00	25%
188	1	25	843	713	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00	1.600	20.800,00	25%
189	1	25	843	715	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00	1.600	20.800,00	25%
190	1	25	843	718	Frazionato	Posto auto	14,00	1,00			14,00	1.600	22.400,00	25%
191	1	25	843	719	Frazionato	Posto auto	14,00	1,00			14,00	1.600	22.400,00	25%
192	1	25	843	720	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00	1.600	24.000,00	25%
193	1	25	843	721	Frazionato	Posto auto	12,00	1,00			12,00	1.600	19.200,00	25%
194	1	25	843	725	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00	1.600	20.800,00	25%
195	1	25	843	726	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00	1.600	20.800,00	25%
196	1	25	843	869	Frazionato	Posto auto	11,00	1,00			11,00	1.600	17.600,00	25%
197	1	25	843	870	Frazionato	Posto moto	6,00	1,00			6,00	1.200	7.200,00	25%
198	1	25	843	674	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	15,00	1,00			15,00	650	9.750,00	25%
199	1	25	843	872	Frazionato	Posto auto	22,00	0,95			20,90	1.600	33.440,00	25%
200	1	25	843	873	Frazionato	Posto auto	18,00	1,00			18,00	1.600	28.800,00	25%
201	1	25	843	874	Frazionato	Posto auto	19,00	1,00			19,00	1.600	30.400,00	25%
202	1	25	843	875	Frazionato	Posto auto	19,00	1,00			19,00	1.600	30.400,00	25%
203	-1	25	843	876	Frazionato	Posto auto	15,00	1,00			15,00	1.500	22.500,00	25%
204	-2	25	843	881	Frazionato	Posto auto	7,00	1,00			7,00	1.400	9.800,00	25%
205	0	25	843	898	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.200	2.400,00	25%
206	0	25	843	899	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
207	0	25	843	900	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
208	0	25	843	901	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
209	0	25	843	902	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
210	0	25	843	903	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
211	0	25	843	904	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
212	0	25	843	905	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
213	0	25	843	906	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
214	0	25	843	907	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
215	0	25	843	908	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
216	0	25	843	909	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
217	0	25	843	910	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
218	0	25	843	911	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
219	0	25	843	912	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
220	0	25	843	913	Frazionato	Posto moto	2,00	1,00			2,00	1.600	3.200,00	25%
221	0	25	843	914	Frazionato	Posto moto	3,00	1,00			3,00	1.600	4.800,00	25%
222	0	25	843	915	Frazionato	Posto moto	3,00	1,00			3,00	1.600	4.800,00	25%
223	-1	25	843	916	Frazionato	Posto moto	5,00	1,00			5,00	1.100	5.500,00	25%
224	-1	25	843	917	Frazionato	Posto moto	5,00	1,00			5,00	1.100	5.500,00	25%
225	-1	25	843	918	Frazionato	Posto moto	7,00	1,00			7,00	1.100	7.700,00	25%
226	-1	25	843	919	Frazionato	Posto auto	19,00	1,00			19,00	1.500	28.500,00	25%
227	-2	25	843	920	Frazionato	Posto moto	7,00	1,00			7,00	1.000	7.000,00	25%
228	-2	25	843	921	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00	1.400	18.200,00	25%
229	-2	25	843	922	Frazionato	Posto moto	5,00	1,00			5,00	1.000	5.000,00	25%
230	-2	25	843	923	Frazionato	Posto auto	11,00	1,00			11,00	1.400	15.400,00	25%
231	-2	25	843	924	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00	1.400	18.200,00	25%
232	-2	25	843	925	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00			13,00	1.400	18.200,00	25%
233	T	25	826	611	Frazionato	In corso di costruzione	34,50	1,00			34,50	400	13.800,00	25%
234	T-1	25	843	935	Frazionato	In corso di costruzione	120,00	1,00			120,00	400	48.000,00	25%
235	T-1	25	843	936	Frazionato	In corso di costruzione	100,00	1,00			100,00	400	40.000,00	25%
236	1	25	843	675	Frazionato	Posto auto (pertinenz)	14,00	1,00			14,00	650	9.100,00	25%
TOTALE							10.600,52		285,00		10.481,77		10.040.000,00	7