

8. LIVORNO - VIA DELL'ARTIGIANATO

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 una zona centrale rispetto al comprensorio a destinazione prevalentemente produttiva denominato "Picchianti", è collocato in fregio all'arteria viaria principale denominata Via dell'Artigianato, nelle immediate vicinanze è presente una rilevante dotazione di aree di parcheggio pubblico e in prossimità del complesso sono ubicate le strutture di servizio alle attività produttive previste dal Piano Particolareggiato.

Si tratta di una zona scarsamente dotata di servizi di trasporto pubblico, ma servita da una viabilità adeguata e localizzata a breve distanza dalla Variante alla Strada Statale n.1 "Aurelia".

La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi "a rete" e la sua localizzazione in una zona che costituisce il "fulcro" della zona artigianale e produttiva la rende ideale per destinazioni di servizio.

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



Descrizione

Costituiscono oggetto di perizia n. 2 unità immobiliari a destinazione artigianale/industriale e così meglio specificate:

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica tra loro adiacenti e da un piccolo corpo di fabbrica indipendente, nel quale sono collocati gli impianti tecnologici, il tutto all'interno di un vasto lotto di terreno pertinenziale, della superficie complessiva di 9.618 mq.

Il corpo di fabbrica parallelo alla Via dell'Artigianato è sviluppato su due piani fuori terra, ha una superficie coperta complessiva di 777 mq. ed è utilizzato per attività terziarie e di servizio alle imprese, l'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura a cassetta rivestiti esternamente in mattoni a faccia vista, con alcuni elementi marcapiano strutturali a vista. Gli infissi esterni sono in metallo verniciato e sono dotati di vetrocamera.

Il corpo adiacente, posto perpendicolarmente al precedente, è anche esso sviluppato parzialmente su due piani fuori terra, sono infatti presenti al primo piano alcuni locali destinati ad uffici a servizio delle attività produttive principali e si collega al precedente mediante una "galleria" centrale, che disimpegna anche i locali al primo piano. L'edificio ha una superficie coperta complessiva di 1.955 mq., viene utilizzato per attività artigianali e produttive quale "incubatore d'impresa". L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. prefabbricato e tamponato con pannelli prefabbricati; gli infissi sono in metallo.

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi buono ad eccezione della porzione direzionale in scadente stato manutentivo (e in Diritto di Superficie).

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 €
11	1312	2	C/3	5	185	189	1.098,76
11	1312	3	C/3	6	195	209	1.339,43
11	1312	4	C/3	6	195	200	1.339,43
11	1312	5	C/3	6	195	209	1.339,43
11	1312	6	C/3	6	195	219	1.339,43
11	1312	603	A/10	6	6	112	2.928,31

Foglio #	Mappale #	Subalterno #	Intestato
11	1312	2	COMUNE DI LIVORNO Proprieta` superficiaria 2548/10000 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` per l'area 1/1 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` superficiaria per 7000/10000 PROVINCIA DI LIVORNO Proprieta` superficiaria per 452/10000
11	1312	3	COMUNE DI LIVORNO Proprieta` superficiaria 2548/10000 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` per l'area 1/1 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` superficiaria per 7000/10000 PROVINCIA DI LIVORNO Proprieta` superficiaria per 452/10000
11	1312	4	COMUNE DI LIVORNO
11	1312	5	COMUNE DI LIVORNO Proprieta` superficiaria 2548/10000 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` per l'area 1/1 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` superficiaria per 7000/10000 PROVINCIA DI LIVORNO Proprieta` superficiaria per 452/10000
11	1312	6	COMUNE DI LIVORNO Proprieta` superficiaria 2548/10000 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` per l'area 1/1 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` superficiaria per 7000/10000 PROVINCIA DI LIVORNO Proprieta` superficiaria per 452/10000
11	1312	603	COMUNE DI LIVORNO Proprieta` superficiaria 2548/10000 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` per l'area 1/1 PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A. Proprieta` superficiaria per 7000/10000 PROVINCIA DI LIVORNO Proprieta` superficiaria per 452/10000

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	11	1312	2	Cielo-terra	Produttivo	189,00	1,00	189,00
2	0	11	1312	3	Cielo-terra	Produttivo	209,00	1,00	209,00
3	0	11	1312	4	Cielo-terra	Produttivo	200,00	1,00	200,00
4	0	11	1312	5	Cielo-terra	Produttivo	209,00	1,00	209,00
5	0	11	1312	6	Cielo-terra	Produttivo	219,00	1,00	219,00
7	0	11	1312	603	Frazionato	Direzionale	112,00	1,00	112,00
TOTALE							1.363,00		1.363,00

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. 24 - Aree per il recupero delle attività produttive
-



Art. 24 - Aree di recupero per le attività produttive

- 1 **A. Definizione**
L'area normativa comprende aree occupate da insediamenti industriali non recenti, suscettibili di interventi di ristrutturazione al fine di favorire l'adeguamento alle funzioni insediate e la localizzazione di nuove attività.
- 2 **B. Modificazioni dell'assetto urbano**
- 3 **B1 Modificazioni degli edifici esistenti**
- 4 a) Edifici recenti (gruppo 5) con attività compatibile: sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sostituzione edilizia.
- 5 In caso di sostituzione, l'edificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire entro i limiti della Slp edificata preesistente e nel rispetto dei restanti parametri edilizi elencati al capoverso 10.
- 6 Sulle aree con attività produttiva in atto che alla data di adozione del Regolamento urbanistico risultino avere densità fondiaria pari o maggiore a quella massima consentita sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, una tantum, nella misura massima del 5% della slp esistente, senza la verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria, ma nel rispetto dei restanti parametri urbanistici ed edilizi elencati al successivo capoverso 10.
- 7 b) Interventi sugli edifici recenti con attività non compatibile con le destinazioni dell'area normativa:
manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia senza aumento della Slp esistente.
- 8 **B2 Modificazioni delle aree**

- 9 Parametri urbanistici ed edilizi per la nuova edificazione
- 10 - Indice di utilizzazione fondiaria: 1 mq Slp/mq SF;
 - Rapporto di copertura massimo: 0,7 mqSc/mqSf;
 - Distanza minima degli edifici da confini m. 5, sono ammesse costruzioni in aderenza;
 - Distanza minima tra edifici: m. 10, sono ammesse costruzioni in aderenza;
 - E' consentito il mantenimento del filo edilizio esistente su strada e lungo i canali navigabili, fatta eccezione per il tratto fiancheggiante via Filzi per cui è obbligatorio l'arretramento di m. 30;
 - Altezza dei fabbricati:
 agli edifici destinati ad attività produttive, ai parcheggi in elevazione e relativi impianti tecnologici non si applicano i limiti di altezza. Per tutte le altre destinazioni deve essere rispettata l'altezza massima di m. 10;
 - Parcheggi pertinenziali 1 mq ogni 3,3 mq di SLP da realizzare all'interno del lotto-;
 - Aree a servizi per le attività produttive per interventi su aree non urbanizzate: 15% dell' area di pertinenza dell'intervento edilizio di cui almeno 2/3 da destinare a parcheggio.
 È consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore.
- 11 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso
 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Attività produttive non nocive e né moleste;
 - Attività artigianali di servizio;
 - Attività di servizio alle imprese con esclusione delle attività sportive e per il tempo libero.
 - Attività commerciali (la superficie di vendita non può superare il 20% della S.L.P. dei fabbricati esistenti o in progetto riferiti all'ambito d'intervento, comunque nel rispetto dei limiti riportati nella tabella di cui all'art. 53).
 - Attrezzature e impianti di interesse generale;
 - Servizi: parcheggi pluripiano e a raso, verde, standards urbanistici.
 Sono comprese nella destinazione principale le funzioni a supporto della attività produttiva: residenza custode, uffici, attività di deposito.
 - Sono vietati impianti di incenerimento, impianti di produzione di energia elettrica alimentati da combustibili derivati dai rifiuti, impianti termovalorizzatori e termoutilizzatori.
- 12 D. Modalità di attuazione
 Gli interventi ammessi dal piano si attuano con concessione edilizia, concessione convenzionata.
 Gli interventi di ampliamento edilizio, sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso e di nuova edificazione sono subordinati a concessione convenzionata che preveda la cessione gratuita o l'asservi-

mento ad uso pubblico delle aree per servizi.

Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto della legislazione vigente in materia di salvaguardia ambientale, salute e sicurezza del lavoro.

In particolare gli interventi sulle aree dichiarate a rischio devono essere rivolti alla riduzione o eliminazione degli effetti dannosi prevedibili e devono rispettare le condizioni e le prescrizioni contenute nel DPR 17/5/1988 n. 175 e successive modifiche e integrazioni.

13

E. Classificazione

La zona è classificata di categoria B secondo il DM 1444/68 e di recupero ai sensi dell'art. 27 della L.457/78.

BOLV

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.

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 D9/periferica	Capannoni Industriali	Normale	560,00	660,00	27,60	32,40
	Capannoni Tipici	Normale	500,00	660,00	25,20	32,40
LOCALITA PICCHIANTI	Uffici	Normale	700,00	970,00	50,40	64,80

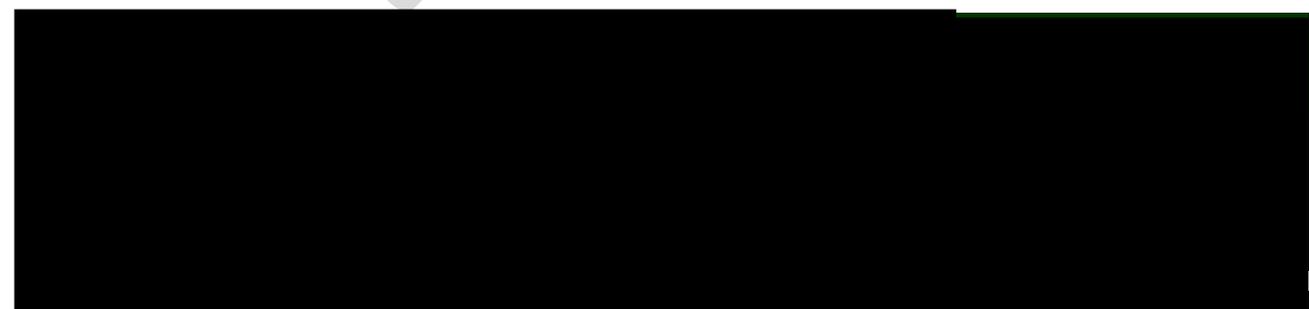
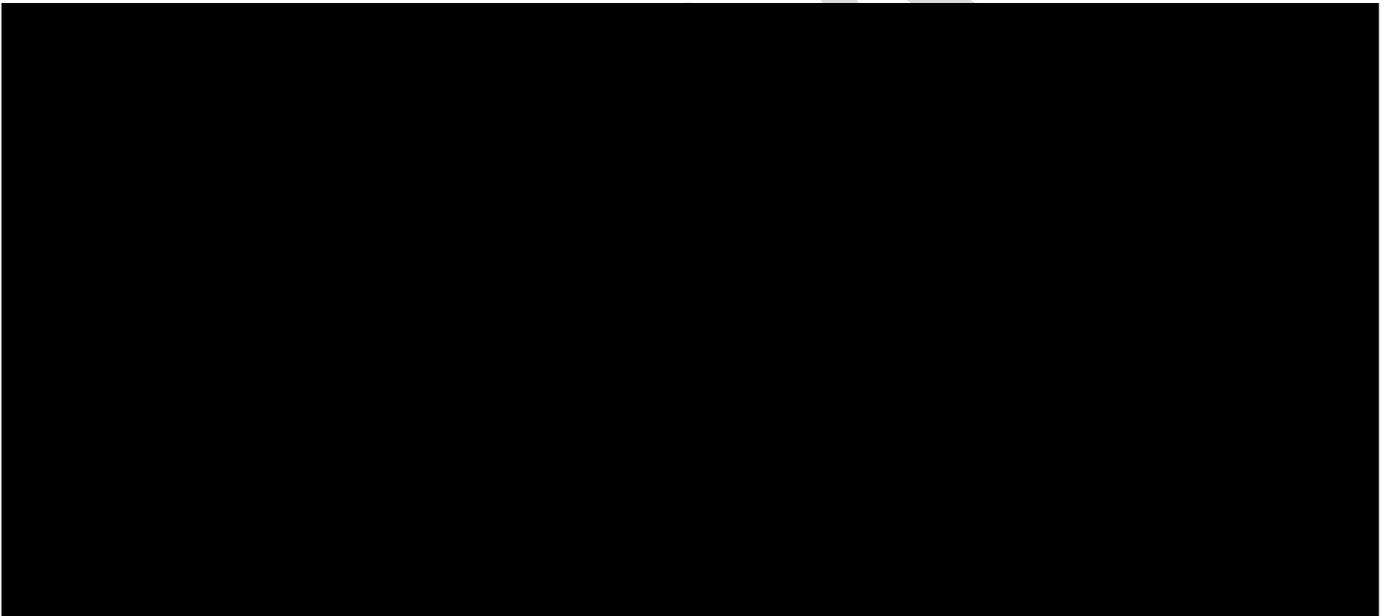
Comparables

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 900,00 €/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 dell'Artigianato	produttiva	buono	325,00	320.000,00	984,62
	2	Livorno	Via Gian Battista Guarini	produttiva	normale	333,00	230.000,00	690,69
	3	Livorno	Picchianti	produttiva	discreto	645,00	490.000,00	759,69

TIPOLOGIA		COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE	CANONE UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€/anno	€/mq/anno
LOCAZIONE	1	Livorno	via Nicolodi	Produttivo	Buono	175,00	14.400,00	82,29
	2	Livorno	via Nicolodi	Produttivo	Buono	415,00	30.000,00	72,29
	3	Livorno	-	Produttivo	Buono	2.600,00	120.000,00	46,15



Milano, 27 giugno 2023

Spett.le

Società Porto Industriale di Livorno S.p.a. in forma abbreviata Spil S.p.a.

Scali del Corso 5

57123 Livorno

Oggetto: Aggiornamento desktop della determinazione del valore di mercato di un asset immobiliare a destinazione d'uso industriale ubicato a Livorno, Via dell'Artigianato di proprietà della Spil S.p.a. - ADDENDUM

In riferimento all'attività di valutazione del patrimonio immobiliare riconducibile a SPIL S.p.a. e di cui al report di valutazione già emesso con data 05.04.2023, secondo le Vostre istruzioni abbiamo effettuato un ulteriore approfondimento sull'asset sito a Livorno in via dell'Artigianato (Asset n.4).

Abbiamo preso visione della nuova documentazione fornitaci in data 22.06.2023, dalla quale sono emersi elementi che non erano stati recepiti nella nostra valutazione.

In particolare, risulta che sull'intero immobile (ufficio e porzione ad uso produttivo) insiste un diritto di superficie in quota parte in capo al comune di Livorno (2.548/10.000), alla provincia di Livorno (452/10.000) e a SPIL Spa (7.000/10.000). Quest'ultima inoltre detiene anche l'intera proprietà dell'area.

Alla luce di tali risultanze, si è ritenuto necessario rivedere la stima effettuata in precedenza, attribuendo alle singole porzioni un valore unitario che tenesse in considerazione le limitazioni dovute al diritto di superficie, nonché, per la sola porzione ufficio, lo scadente stato manutentivo, così come da Voi precedentemente evidenziato.

Dalla documentazione è emersa la presenza di un diritto di superficie pari a 60 anni a decorrere dal 1998, pertanto il valore dell'intera proprietà deve essere scontato in virtù degli anni rimanenti fino alla scadenza del diritto di superficie in essere, pari attualmente a 35 anni.

Dalla nuova analisi è risultato che il valore dell'intero asset di Via dell'Artigianato riconducibile a SPIL S.P.A. possa essere individuabile in:

Euro 570.000,00
(Euro cinquecentosettantamila)

anziché € 720.000,00 come indicato nel report del 05.04.2023.

Di seguito, si riporta la tabella di riepilogo ed individuazione del valore:

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 COMPLESSIVO €	SPIL Spa		Comune di Livorno	Provincia di Livorno	
												Valore Proprietà per l'area 1/1	Valore Proprietà superficaria 7000/10000			Valore Proprietà superficaria 2548/10000
1	0	11	1312	2	Cielo-terra	Produttivo	189,00	1,00	189,00	480	90.720,00	41.731,20	34.292,16	12.482,35	2.214,29	
2	0	11	1312	3	Cielo-terra	Produttivo	209,00	1,00	209,00	480	100.320,00	46.147,20	37.920,96	13.803,23	2.448,61	
3	0	11	1312	4	Cielo-terra	Produttivo	200,00	1,00	200,00	480	96.000,00	44.160,00	36.288,00	13.208,83	2.343,17	
4	0	11	1312	5	Cielo-terra	Produttivo	209,00	1,00	209,00	480	100.320,00	46.147,20	37.920,96	13.803,23	2.448,61	
5	0	11	1312	6	Cielo-terra	Produttivo	219,00	1,00	219,00	480	105.120,00	48.355,20	39.735,36	14.463,67	2.565,77	
7	0	11	1312	603	Frazionato	Direzionale	112,00	1,00	112,00	660	73.920,00	34.003,20	27.941,76	10.170,80	1.804,24	
TOTALE							1.363,00		1.363,00		670.000,00	310.000,00	255.000,00	93.000,00	16.000,00	
TOTALE												570.000,00				

In fede,

