

## 11. LIVORNO - VIA QUAGLIERINI 12/20

### 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 Quagliolini, rispettivamente ai civici 12 [REDACTED], in zona semicentrale, quadrante nord della città.

L'immobile in oggetto è posto all'interno di un'area storicamente produttiva, densamente edificata, posta nelle immediate vicinanze del porto (1 km), e a poca distanza dal racconto della strada a scorrimento veloce FI-PI-LI (2 km).

La zona è caratterizzata storicamente dalla presenza del porto commerciale e del suo indotto artigianale e terziario.

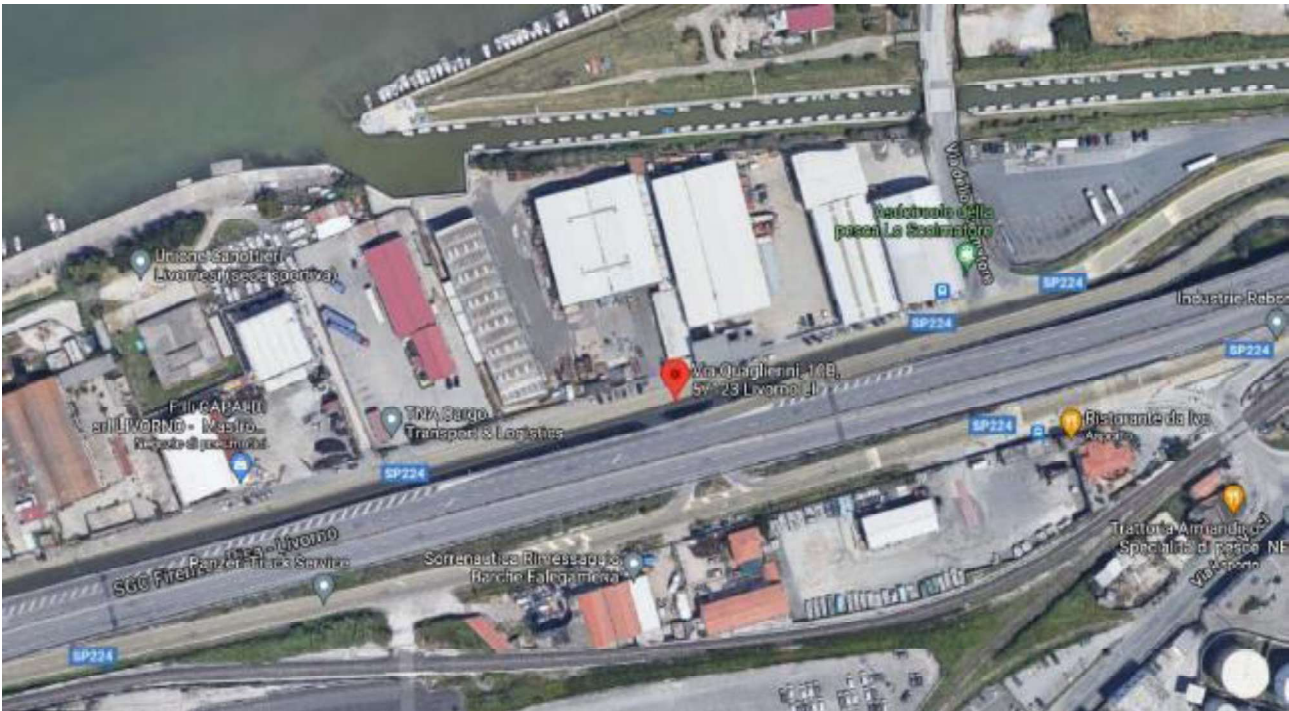
L'immobile è posto ai margini dello scolmatore del fiume Arno con la presenza, nelle immediate vicinanze, di immobili con caratteristiche similari di vecchia realizzazione e capannoni di nuova realizzazione a destinazione produttiva.

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

### Macrolocalizzazione



### Microlocalizzazione



### Descrizione

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

#### Capannone Via Ettore Quaglierini, 12

Capannone ad uso artigianale posto in Via Quaglierini, corredato da piazzale tergestico e confinante con il ciglio dello Scolmatore del fiume Arno. L'accesso all'immobile è garantito da stradello disposto lungo l'argine dello Scolmatore.

L'immobile si presenta con una struttura in c.a. sviluppata su un solo piano fuori terra. Le facciate sono in muratura a faccia vista e la copertura risulta di tipo piano.

Dall'analisi della documentazione disponibile in data-room, l'unità in esame risulta composta da un ampio locale destinato al deposito barche, da due locali spogliatoi con annessi servizi igienici e locali docce.

Sono inoltre presenti un locale ambulatorio, un locale officina ed un locale termico.

La posizione lo rende adatto per il rimessaggio delle barche.

Lo stato di manutenzione esterno è da ritenersi sufficiente.

#### Unità 2 – Capannone Via Ettore Quaglierini, [REDACTED]

Capannone ad uso artigianale posto in Via Quaglierini corredato da piazzale sul fronte strada [REDACTED]

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con strutture portanti e copertura in metallo. I tamponamenti risultano in muratura ordinaria. Sul fronte principale è presente un portone scorrevole a

doppia anta a tutta altezza.

Dall'analisi della documentazione disponibile in data-room si evince che l'unità risulta costituita da due corpi di fabbrica, il primo, di minori dimensioni, è posto in corrispondenza dell'ingresso ed ospita gli uffici e un magazzino, e il corpo principale, posto sul fondo del lotto, e composto da un locale a pianta rettangolare destinato a laboratorio e da un blocco destinato a servizi igienici e spogliatoi. Il fabbricato è corredato infine da un piazzale di forma allungata.

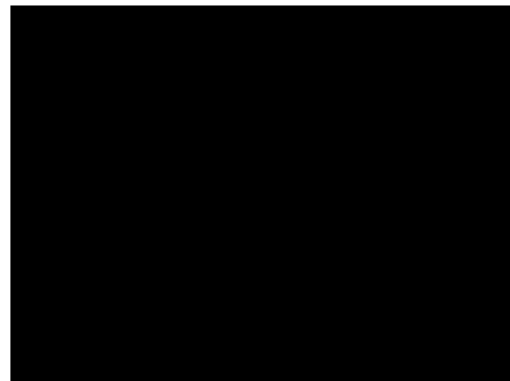
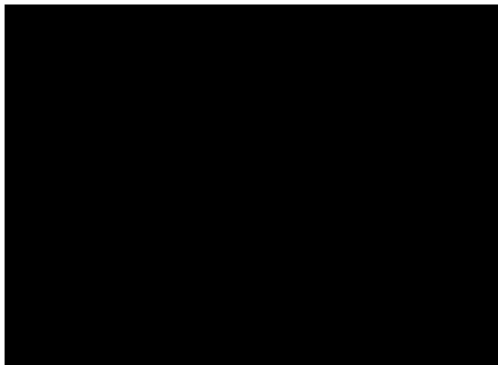


Lo stato di manutenzione generale, sulla base di quanto a noi noto, è da ritenersi scadente.

**Report Fotografico**

(riferito alla *site visit* 2021)

*Viste esterne*





### 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 #
2	175	601	D/6	-	-	-	3.234,00	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
2	298	601	C/3	1				PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.

### Consistenze

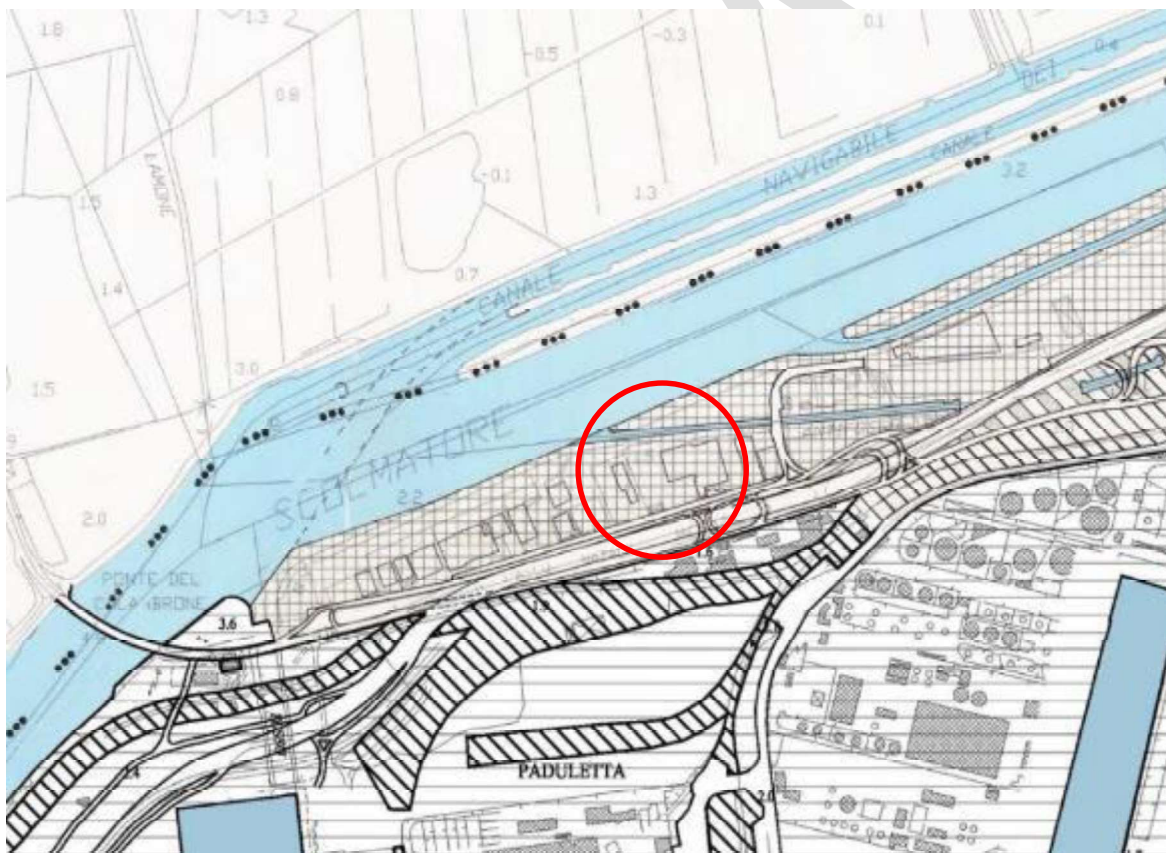
I dati relativi alle consistenze sono stati evinti dalla documentazione fornita dalla Committente. Laddove necessario si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici con destinazioni d'uso diverse, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

n. progr. unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie Scoperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq
1	0	2	175	601	Capannone industriale	Produttivo	558,00	1,00	1475,00	0,05	631,75
2	0	2	298	601	Laboratorio Artigianale	Produttivo					
<b>TOTALE</b>											

## 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.

### **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 non individua per la microzona in oggetto i seguenti valori di riferimento riferiti alla destinazione d'uso dell'asset oggetto di valutazione.

Allargando l'indagine alla zona limitrofa si rilevano i seguenti valori di riferimento

Comune/Zona	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/anno	
			min	max	min	max
Livorno zona D1/Periferica	Capannoni Industriali	Normale	500,00	650,00	22,80	31,20
	Capannoni Tipici	Normale	420,00	500,00	14,40	21,60

### 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 gli 600,00 €/mq e i 1.000,00 €/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	-	Produttivo	Buono	3.600,00	2.700.000,00	750,00
	2	Livorno	-	Produttivo	Ottimo	960,00	1.000.000,00	1.041,67
	3	Livorno	-	Produttivo	Buono	1.000,00	690.000,00	690,00

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE	CANONE UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€/anno	€/mq/anno
LOCAZIONE	1	Livorno	-	Produttivo	Buono	700,00	34.800,00	49,71
	2	Livorno	-	Produttivo	Buono	2.600,00	120.000,00	46,15
	3	Livorno	-	Produttivo	Buono	1.230,00	86.400,00	70,24

## 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 600,00 €/mq per i capannoni industriali e 700,00 €/mq per i laboratori artigianali.

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 **€ 640.000,00 (Euro seicentoquarantamila/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 Scoperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq	Valore di Mercato €/mq	Valore di Mercato €
1	0	2	175	601	Capannone industriale	Produttivo	558,00	1,00	1475,00	0,05	631,75	600	379.050,00
2	0	2	298	601	Laboratorio Artigianale	Produttivo							
<b>TOTALE</b>													