

12. LIVORNO - VIA DEI MULINI

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 dei Mulini con accesso diretto dal civico 27 e 29 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.

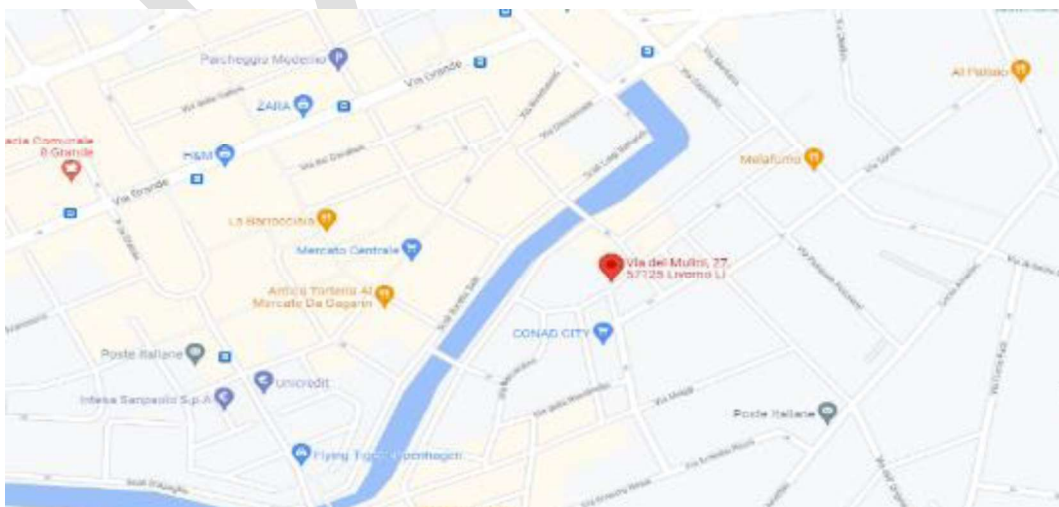
I principali servizi e beni al consumo sono presenti nelle immediate vicinanze.

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

Edificio di vecchia costruzione disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato, privo di impianto ascensore.

L'immobile in esame, oggi libero e nella piena disponibilità della proprietà, è risultato nel corso degli anni occupato, senza titolo, da alcune associazioni culturali che hanno destinato l'immobile in parte a mensa sociale ed in parte a centro sociale autogestito.

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.

Gli spazi interni sono caratterizzati da divisori in laterizio, intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres e laminato in legno, finestre in parte in legno e in parte in alluminio. Sulle pareti sono presenti diversi graffiti segno evidente delle recenti occupazioni.

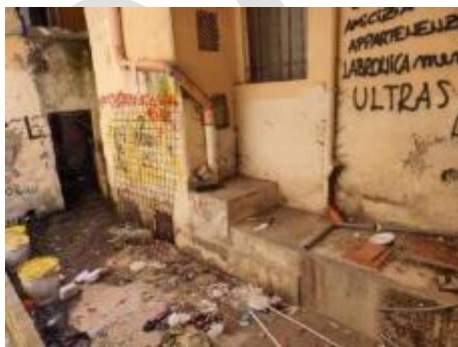
L'immobile, oggi in stato di abbandono, risulta privo di impianti funzionanti.

Dal punto di vista conservativo, sulla base del sopralluogo 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 mediocre.

Report Fotografico

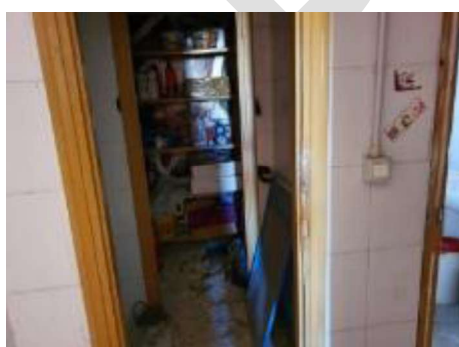
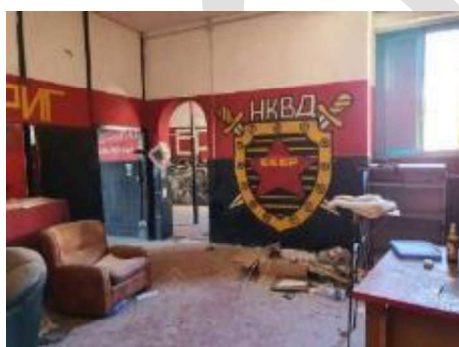
(riferito alla *site visit* 2021)

Viste esterne





Viste interne





Inquadramento catastale

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

Foglio	Mappae	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestato
#	#	#	#	#	#	mq	€	
95	945	-	B/1	2	5627	1509	6.393,45	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	95	945	-	Commerciale	Sociale	1.688,00	1,00	1.688,00
TOTALE							1.688,00		1.688,00

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. 11 – Aree di impianto storico centrali



Art. 11 – Aree di impianto storico

A. Definizione

- 1 Sono definite “Aree di impianto storico” le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano, e precisamente:
- 2 - Venezia, Pentagono, aree comprese tra il Porto Mediceo e Via della Cinta esterna, Via Galilei, Via P.A. Del Corona, Corso Amedeo, Corso Mazzini, Piazza della Vittoria, Palazzate a mare, edificazione sorta lungo parte delle strade storiche extraurbane (via Garibaldi, via Provinciale Pisana, via Gramsci, via di Salviano, via Roma, Borgo San Jacopo, Borgo dei Cappuccini) ;
- 3 - Nuclei di valore storico autonomi rispetto all’impianto urbanistico cittadino (borghi): Antignano, Ardenza terra, Lottizzazione ottocentesca dell’Ardenza, Collinaia, Montenero, Salviano, S.Jacopo, Valle Benedetta.

B. Modificazioni dell’assetto urbano

- 4 La riqualificazione del tessuto edilizio e dell’ambiente urbano di impianto storico è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

- trasformazione mirata degli edifici tutelati
- ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
- recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati
- interventi integrativi e di completamento lungo la cortina edilizia anche per la realizzazione di servizi pubblici compresi i parcheggi.

5 Nell'area normativa di impianto storico sono riconoscibili:

- edifici tutelati non modificabili (monumenti ed edifici di pregio architettonico, corrispondenti ai Gruppi 1 e 2)
- edifici tutelati modificabili (per esigenze di abitabilità Gruppi 3 e 4)
- edifici non tutelati (Gruppo 5)
- ville storiche e non con giardino
- edifici per servizi pubblici e privati
- aree per servizi e parchi pubblici
- aree private con varie destinazioni d'uso
- aree ed edifici per attività produttive ed artigianali.

6 Le modificazioni tendono a riqualificare gli edifici lungo le cortine degli isolati e lungo le strade di borgo, ammettono la sostituzione degli edifici recenti, i completamenti, favoriscono la riqualificazione degli spazi interni agli isolati.

Gli interventi integrativi e di completamento nonché quelli di ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada e di recupero degli spazi interni alla cortina edilizia per parcheggio, giardini pubblici e privati devono rispettare i parametri esplicitati ai successivi punti B1 e B2.

B1. Modificazione degli edifici esistenti

7 Edifici Gruppo 1 (monumenti, mura e fossi) – Restauro

8 Edifici Gruppo 2 (edifici di pregio architettonico)

- parti esterne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
- parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

9 Edifici Gruppo 3 (edifici con immagine storico ambientale)

Aree di impianto storico ed aree centrali di impianto storico: ristrutturazione edilizia D1 e D3 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

- Nell'area di impianto storico "borghi": ristrutturazione edilizia D1 e D2 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

- 10 Edifici Gruppo 4 (edifici recenti con valore documentario e di immagine ambientale)
 - parti esterne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
 - parti interne: risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia D1 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.
- 11 Edifici Gruppo 5 (edifici recenti)
 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3 e gli interventi di sostituzione.
 In caso di sostituzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - filo edilizio obbligato dell'isolato o della strada di borgo
 - spessore corpo di fabbrica max m.12
 - altezza non superiore all'altezza massima, da valutarsi da parte della commissione edilizia, rispetto agli edifici contigui prospettanti o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max. $\leq 1,5$ larghezza strada misurata tra le pareti dei fabbricati)
 - i prospetti dell'edificio non devono contrastare le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento
 - parcheggi pertinenziali L.122/89: 1 mq ogni 3 mq di SLP parcheggi a standards e 1 mq ogni mq di SLP a destinazione terziaria e turistico-ricettiva (DM 2 aprile 1968,n. 1444).
- 12 Edifici in contrasto con il piano (Gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
- B.1.1. Prescrizioni specifiche per gli edifici di interesse storico (Gruppi 1, 2, 3, 4)
- 13 Gli interventi sono integrati dalle seguenti specificazioni:
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa;
 - per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.
- 14 Per il gruppo 1 (monumenti, mura, fossi), gli interventi sono finalizzati al restauro filologico, alla rimozione di tutti gli elementi incongrui e al ripristino delle strutture originarie.
 Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti rispetto alle tecniche costruttive originarie.
 Il sistema dei fossi è legato al sistema dei fondi, delle cantine e dei magazzini.
 Per i fondi, le cantine e i magazzini in relazione con il sistema dei fossi

il tipo di intervento ammesso è il restauro inteso come mantenimento o ripristino delle strutture originarie, delle caratteristiche costruttive, dei sistemi di accesso e di fruizione.

Nei magazzini devono essere mantenuti gli elementi caratterizzanti la qualità delle parti ancora presenti e ripristinato, se occultato, il complesso sistema strutturale e funzionale originario.

Tutti gli interventi non possono modificare od alterare la struttura originaria se ancora esistente con particolare riferimento al sistema archiviato, né impedire la percezione dello spazio unitario originario.

- 15 Allo scopo di agevolare il recupero, l'utilizzo di tali spazi può avvenire anche in deroga alle norme di Regolamento Edilizio relativamente alle altezze, agli standards tecnologici e igienico-sanitari purché per questi ultimi, tali requisiti vengano garantiti con sistemi alternativi.
- 16 Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.
- 17 Per gli edifici del gruppo 4 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico, ancora presente e che il Piano intende tramandare.
Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante tale spazio, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.
- 18 Tutti gli interventi sugli edifici dei Gruppi 1, 2, 3, 4 devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate nelle parti, così come deve risultare dalla documentazione di rilievo (grafica e fotografica) da allegare alla domanda per l'esecuzione dei lavori.
Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- 19 I muri di cinta di valore storico devono essere mantenuti.

- 20 Per gli edifici a destinazione "a servizio" gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storica e con il mantenimento degli elementi di qualità.
In particolare per gli edifici del Gruppo 2 destinati a servizi pubblici sono ammessi interventi di ristrutturazione D1, riferiti alle parti interne, previo parere della Soprintendenza competente.
- 21 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale.
- 22 Per gli edifici recenti destinati ad attività produttive—sono ammessi interventi di sostituzione. In tal caso la SLP è calcolata dividendo il volume degli edifici esistenti per un'altezza virtuale di interpiano pari a m. 4. In alternativa alle prescrizioni relative agli edifici recenti (Gruppo 5) è possibile realizzare modificazioni con contenuti planivolumetrici differenti, nel rispetto dei parametri contenuti al precedente capoverso 11, con le procedure del Piano di Recupero o dello studio unitario esteso all'intero isolato.

B2. Modificazione delle aree di pertinenza

- 23 Le aree di pertinenza delle ville storiche siano esse pubbliche o private sono disciplinate dall'art.14
- 24 Le aree libere di pertinenza degli edifici di interesse storico (Gruppi 1, 2, 3, 4) sono inedificabili. Fanno eccezione i casi richiamati ai precedenti commi 21 e 25.
- 25 La realizzazione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali è consentita in sottosuolo minimizzando la riduzione delle superfici a verde.

B3. Nuovi interventi

- 26 **Isolati di riqualificazione**
Il piano individua isolati di riqualificazione in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione degli edifici esistenti e ristrutturazione urbanistica, secondo le indicazioni contenute nelle schede normative incluse nell'Allegato A ivi compresa la realizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico complementari alla residenza .
- 27 E' vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

Per gli impianti esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 28 I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili nell'area di pertinenza, possono essere localizzati in un raggio di m. 500 dall'intervento.
- 29 E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati a pertinenza di edifici già esistenti localizzati nel raggio di 500 m. dal perimetro del parcheggio in progetto.
- 30 La superficie destinata a parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali a raso, in sottosuolo ed in elevazione, realizzabili in al fine della verifica delle quantità edificabili
 Non è consentito il riutilizzo a parcheggio in soprasuolo e in elevazione dei fabbricati e bassi fabbricati all'interno dei cortili.
- 31 La destinazione d'uso è residenziale e per servizi secondo le indicazioni della tavola "Aree normative". Sono consentite al piano interrato (fossi), al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali e terziarie, a tutti i piani destinazioni turistico-ricettive, per parcheggi e per servizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non moleste.
- 32 In particolare nelle aree Pentagono e Venezia, corrispondenti alle unità territoriali organiche elementari 4B1 e 4B3 individuate dal Piano Strutturale fatta eccezione per le unità immobiliari site al primo piano, al piano terra e interrato, è vietato il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività terziarie o ad altri usi.
- 33 D. Modalità attuative
 Concessione, concessione convenzionata per gli interventi di sostituzione, piani di recupero o studio unitario per interventi di sostituzione degli edifici recenti in cui sono insediate le attività produttive e per gli interventi in "isolati di riqualificazione".
- E. Classificazione
- 34 Le aree di impianto storico sono classificate di categoria A ai sensi del D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 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 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 civili	Normale	1.400,00	1.700,00	92,40	103,20
	Abitazioni economiche	Normale	1.400,00	1.550,00	74,40	91,20
	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 gli 600,00 €/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 della Rondinella	Magazzino	-	35,00	30.000,00	857,14
	2	Livorno	-	Laboratorio	-	90,00	60.000,00	666,67
	3	Livorno	-	commerciale	da ristrutturare	128,00	90.000,00	703,13

TIPOLOGIA		COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE	CANONE UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€/anno	€/mq/anno
LOCAZIONE	1	Livorno		Commerciale	Normale	180,00	16.800,00	93,33
	2	Livorno		Commerciale	Normale	150,00	14.400,00	96,00
	3	Livorno		Commerciale	Normale	65,00	4.800,00	73,85

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 400,00 €/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 **€ 680.000,00 (Euro seicentottantamila/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 €	V
1	0-1-2	95	945	-	Commerciale	Sociale	1.688,00	1,00	1.688,00	400	675.200,00	
TOTALE							1.688,00		1.688,00		680.000,00	