

## 14. LIVORNO – VIA DELLE CATERATTE 94

### Inquadramento geografico

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

Il complesso edilizio oggetto di stima è ubicato in Via delle Cateratte al civico 94, 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 terziario e commerciale.

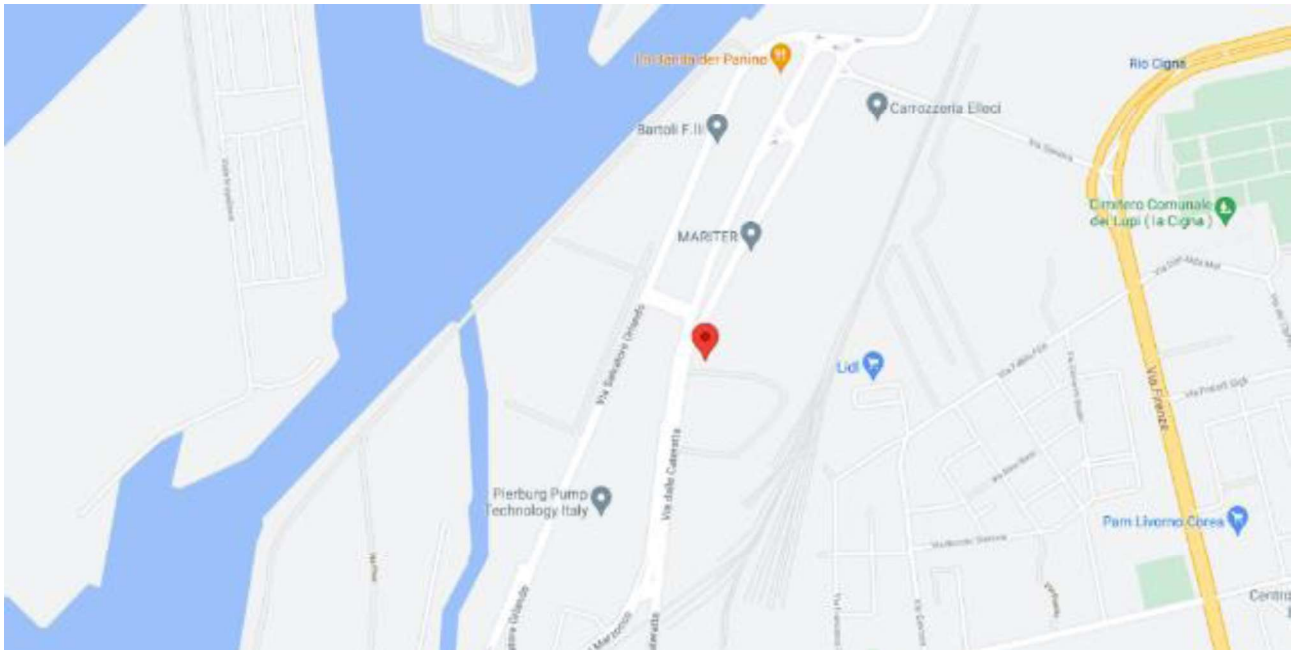
L'immobile è posto quindi all'interno di un'area di recente ristrutturazione, destinata al terziario e al commercio. Anche gli edificati circostanti sono costituiti da centri direzionali e di servizi, tutti di ristrutturazione recente e di buon livello, con a contorno il vecchio impianto residenziale cittadino.

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 direzionale inseriti all'interno di un ex stabilimento industriale completamente ristrutturato negli anni '90.

Il complesso immobiliare risulta edificato su 2 piani fuori terra, e corredato da resede pertinenziale ad uso viabilità e parcheggio.

Le unità oggetto di perizia sono ubicate al piano primo del complesso.

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

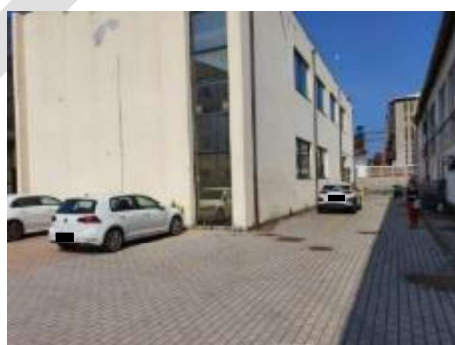
La pavimentazione esterna è in autobloccanti, le finiture interne comprendono pavimentazione in piastrelle di gres per gli uffici e piastrelle di ceramica per i servizi igienici; i serramenti interni sono in legno laccato bianco e quelli esterni risultano realizzati in alluminio con vetro-camera; i divisori interni presentano diverse tipologie: cartongesso tinteggiato e muratura per le zone adibite a servizi igienici; le controsoffittature ospitano gli impianti di condizionamento dell'aria e di illuminazione.

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 similari.

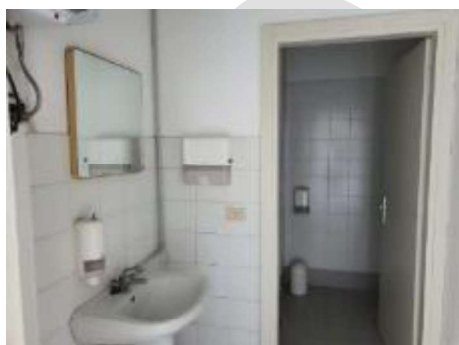
Dal punto di vista conservativo, sulla base del sopralluogo esterno e parzialmente interno da noi condotto (nel 2021) e in virtù di quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione fornita, si può affermare che il complesso immobiliare versa in uno stato manutentivo sufficiente.

**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 €
8	3	631	A/10	5	3		1.254,99
8	3	632	A/10	5	6		2.509,98
8	3	726	C/6	2	12		14,25
8	3	727	C/6	2	12		14,25
8	3	728	C/6	2	12		14,25
8	3	729	C/6	2	12		14,25
8	3	628	D/1		-		103,29
8	3	629	D/1		-		103,29

<b>Intestato</b>	1/1 Proprietà	SPA PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO
------------------	---------------	----------------------------------

## Consistenze

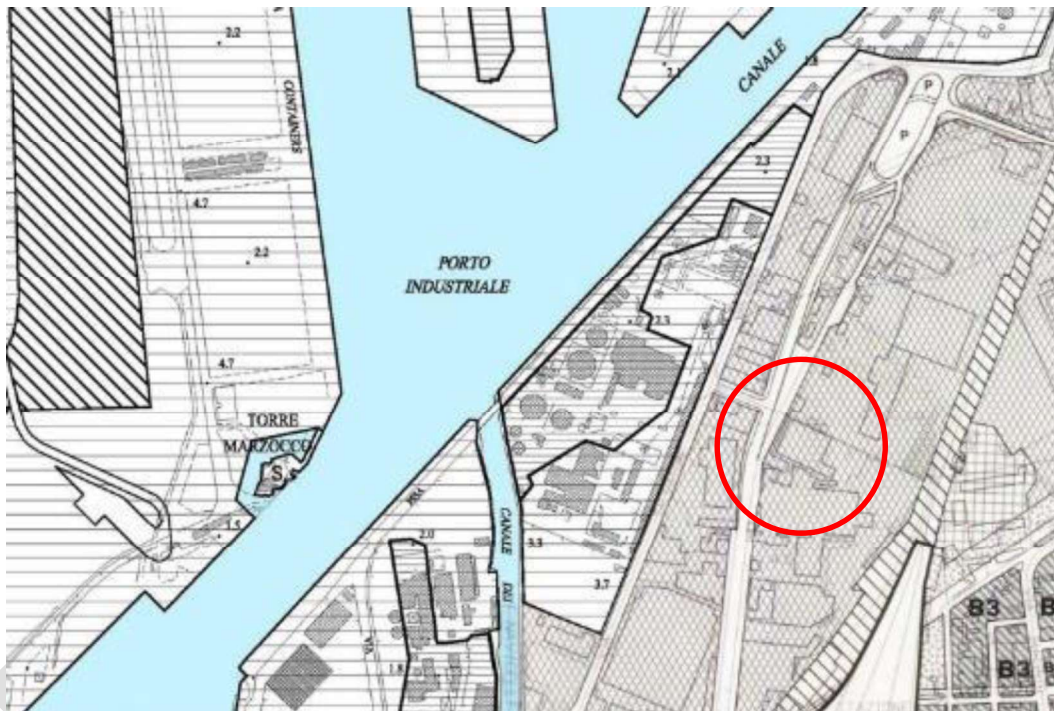
I dati relativi alle consistenze sono stati evinti dalla documentazione fornita dalla Committente. Laddove necessario si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici con destinazioni d'uso diverse, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

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	8	3	631	Ufficio	Direzionale	90,00	1,00			<b>90,00</b>
2	1	8	3	632	Ufficio	Direzionale	182,50	1,00			<b>182,50</b>
3	T	8	3	726	Posti auto	Posti auto			12,00	1,00	<b>12,00</b>
4	T	8	3	727	Posti auto	Posti auto			12,00	1,00	<b>12,00</b>
5	T	8	3	728	Posti auto	Posti auto			12,00	1,00	<b>12,00</b>
6	T	8	3	729	Posti auto	Posti auto			12,00	1,00	<b>12,00</b>
7	T	8	3	628	Locali tecnici						<b>0,00</b>
8	T	8	3	629	Locali tecnici						<b>0,00</b>
<b>TOTALE</b>							<b>272,50</b>		<b>48,00</b>		<b>320,50</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.

### 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 D1/periferica	Uffici strutturati	Normale	970,00	1.250,00	62,40	87,60

### Comparables

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

I prezzi medi rilevati hanno evidenziato un range medio dei valori di vendita compresi tra i 900,00 €/mq e i 1.300,00 €/mq variabili in funzione della metratura, del livello di finiture, dello stato manutentivo e dell'ubicazione.

TIPOLOGIA	RIF.N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	-	Uffici	Normale	51,00	60.000,00	1.176,47
	2	Livorno	Via Salvatore Orlando	Uffici	Normale	160,00	146.600,00	916,25
	3	Livorno	via delle Cateratte	Uffici	Normale	46,00	60.000,00	1.304,35

TIPOLOGIA	RIF.N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE	CANONE UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€/anno	€/mq/anno
LOCAZIONE	1	Livorno	-	Uffici	Normale	400,00	24.000,00	60,00
	2	Livorno	-	Uffici	Normale	200,00	14.400,00	72,00
	3	Livorno	-	Uffici	Normale	40,00	3.600,00	90,00

## 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 1.100,00 €/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 **€ 340.000,00 (Euro trecentoquarantamila/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	1	8	3	631	Ufficio	Direzionale	90,00	1,00			90,00	1.100	99.000,00
2	1	8	3	632	Ufficio	Direzionale	182,50	1,00			182,50	1.100	200.750,00
3	T	8	3	726	Posti auto	Posti auto			12,00	1,00	12,00	750	9.000,00
4	T	8	3	727	Posti auto	Posti auto			12,00	1,00	12,00	750	9.000,00
5	T	8	3	728	Posti auto	Posti auto			12,00	1,00	12,00	750	9.000,00
6	T	8	3	729	Posti auto	Posti auto			12,00	1,00	12,00	750	9.000,00
7	T	8	3	628	Locali tecnici						0,00	0	0,00
8	T	8	3	629	Locali tecnici						0,00	0	0,00
<b>TOTALE</b>							<b>272,50</b>		<b>48,00</b>		<b>320,50</b>		<b>340.000,00</b>