

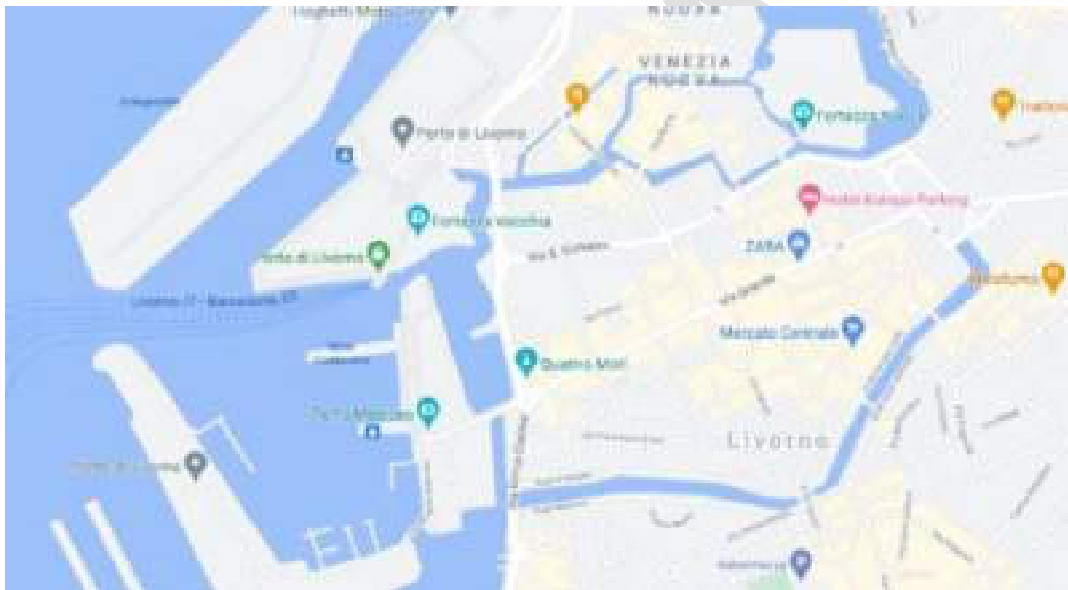
## 15. LIVORNO – IMMOBILI VARI

### Inquadramento geografico

Oggetto di analisi sono diverse unità ad uso residenziale ubicate all'interno del centro storico della città di Livorno.

Gli asset, quindi, sono posti 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.

#### Macrolocalizzazione



#### Microlocalizzazione



## Descrizione

Costituiscono oggetto di perizia un insieme di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicate nel centro della città di Livorno e così meglio specificate:

### 1. Via Scali del Corso 5

Appartamento posto al piano terzo di un edificio in muratura di cinque piani fuori terra. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da ingresso, soggiorno, due disimpegni, due ripostigli, servizio igienico, e tre camere.

Stato di manutenzione buono.

### 2. Via Bengasi 68

Appartamento posto al piano primo di un edificio in muratura di tre piani fuori terra senza ascensore. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da ingresso, cucina con balcone, soggiorno, corridoio, due camere e bagno.

Stato di manutenzione mediocre.

### 3. Via D. Coroncina 22

Due appartamenti, posti al piano primo, e rispettivamente composti da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno, una terrazza nella chiostra interna con accesso dalla cucina, il primo, e soggiorno, cucina, camera, bagno, una terrazza nella chiostra interna con accesso dalla cucina e una terrazza su via della Coroncina con accesso dal soggiorno e alla camera.

Stato di manutenzione sufficiente.

### 4. Via D.D. Albertario 7

Appartamento posto al piano secondo di un edificio in muratura di quattro piani fuori terra. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da ingresso, cucina con veranda, soggiorno con balcone, corridoio, camera e bagno. A corredo piccola cantina al piano seminterrato.

Stato di manutenzione sufficiente. Ubicazione in zona popolare e di poco appeal commerciale.

### 5. Via del Leone 27

Due appartamenti posti al piano terzo di un edificio in muratura di quattro piani fuori terra privo di ascensore. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Entrambi gli appartamenti sono composti da soggiorno, cucinotto, disimpegno, servizio igienico e camera; da soppalco ad uso ripostiglio, al quale si accede da scala in legno.

Stato di manutenzione buono. Ubicazione in zona di poco appeal commerciale.

### 6. Via dell'Oriolino 1

Appartamento posto al piano terzo di un edificio in muratura di sei piani fuori terra. L'edificio ha facciate intonacate con inserti a faccia-vista e copertura a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da ingresso, cucina con balcone, soggiorno, corridoio, due camere, balcone e bagno.

Stato di manutenzione sufficiente.

#### **7. Via F. Venuti 39**

Appartamento posto al piano secondo di un edificio in muratura di tre piani fuori terra. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a padiglione, con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da soggiorno, due balconi, cucina, corridoio due camere e bagno.

Stato di manutenzione sufficiente.

#### **8. Via G. Galilei 15**

Due appartamenti, posti rispettivamente al piano terra e secondo e composti entrambi da ingresso soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio e bagno. Il tutto corredato da posti auto scoperti nella corte comune dell'edificio e una soffitta.

Stato di manutenzione sufficiente.

#### **9. Via R. Pini 3**

Fondo commerciale consistente in un edificio di un piano fuori terra ed un piano seminterrato. Il fondo si sviluppa su due livelli, piano terreno e piano seminterrato. Il piano terreno risulta composto da due locali, oltre ad un ripostiglio ed ai servizi igienici. Il piano seminterrato è composto da un unico locale, collegato al piano superiore mediante una scala interna a rampa unica.

Stato di manutenzione sufficiente.

Viene riferita dalla proprietà, la presenza di difformità urbanistiche difficilmente sanabili.

#### **10. Via Sproni 16**

Appartamento posto al piano secondo di un edificio in muratura di quattro piani fuori terra. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da soggiorno, veranda, cucina, disimpegno, servizio igienico e camera, quest'ultima con accesso dalla sala.

Stato di manutenzione sufficiente.

#### **11. Via Terrazzini 129**

Appartamento posto al piano secondo di un edificio in muratura di tre piani fuori terra privo di ascensore. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera e ripostiglio.

Stato di manutenzione mediocre.

#### **12. Via Crimea 9**

Appartamento posto al piano terreno di un edificio in muratura di tre piani fuori terra privo di ascensore. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, due camere e cortile.

Stato di manutenzione sufficiente.

**13. Via della Madonna 97**

Appartamento posto al piano primo di un edificio in muratura di cinque piani fuori terra. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, due ripostigli e due camere.  
Stato di manutenzione mediocre.

**14. Via Firenze**

Appartamento posto al piano primo di un edificio in muratura di tre piani fuori terra. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a padiglione, con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico cieco e camera con cabina.  
Stato di manutenzione sufficiente.

**15. Via Palestro 9**

Appartamento posto al piano quarto di un edificio in muratura di cinque piani fuori terra privo di ascensore. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a padiglione, con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da sala, cinque vani, oltre cucina, bagno, disimpegno e balcone. Alcune camere sono fra loro comunicanti.  
Stato di manutenzione decisamente scadente con necessità di interventi di manutenzione.

**16. Via Verdi 7**

Appartamento posto al piano terzo di un edificio in muratura di quattro piani fuori terra privo di ascensore. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da soggiorno, cucina, tre disimpegni, due ripostigli, bagno e due camere.  
Stato di manutenzione sufficiente.

**17. Via De Larderel 59**

Appartamento posto al piano secondo di un edificio in muratura di sei piani fuori terra privo di ascensore. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da ingresso, soggiorno senza finestre, cucina, due camere, bagno e veranda.  
Stato di manutenzione pessimo.

**18. Via Prato 6**

Appartamento posto al piano seminterrato di un edificio in muratura di otto piani fuori terra. L'edificio ha facciate intonacate e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno.  
Stato di manutenzione mediocre. L'ubicazione al piano seminterrato con scarsa illuminazione ne inficia la commerciabilità.

**19. Via Tonci n. 33**

Appartamento composto da ingresso, ripostiglio, cucinotto, soggiorno, disimpegno, servizio igienico e camera. L'accesso alla zona notte avviene dal soggiorno.

Stato di manutenzione scarso.

La commerciabilità del bene è inficiata da un'ubicazione in zona poco attrattiva e da una brutta tipologia e conformazione dell'unità immobiliare.

### 20. Via della Posta 62

Appartamento posto al piano quinto di un edificio in muratura di sei piani fuori terra. L'edificio ha facciate intonacate. Appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e camera.

Stato di manutenzione mediocre

Si specifica che gli stati di manutenzione indicati fanno riferimento a quanto riscontrato in occasione del sopralluogo da noi effettuato nel 2021 e/o dalle informazioni ricevute con riferimento alla data del presente report.

### Report Fotografico

(riferito alla *site visit* 2021)

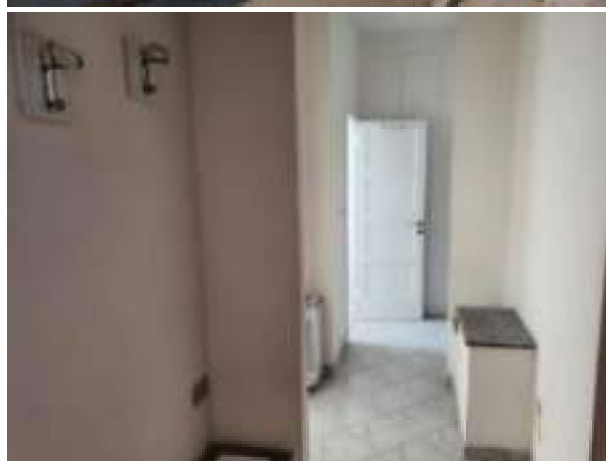
Via Scali del Corso 5



Via D. Coroncina 22



Via D.D. Albertario 7



**Via del Leone 27**



**Via dell'Oriolino 1**



Via R. Pini 3



Via Sproni 16







Via Terrazzini 129



Via Crimea 9



Via della Madonna 97



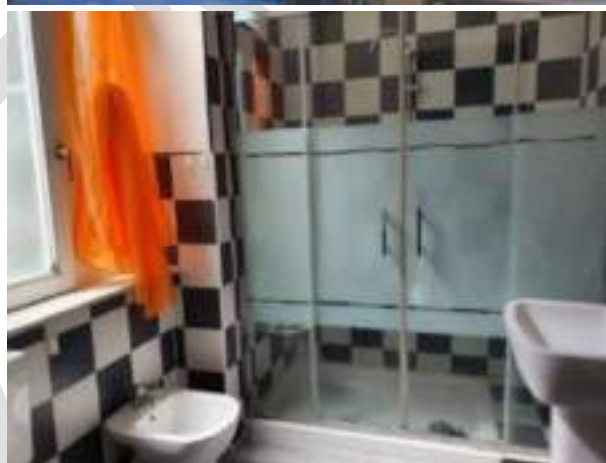
Via Firenze



Via Palestro 9



Via Verdi 7



Via De Larderel 59



Via Prato 6



Via Tonci n. 33



Via della Posta 62



## Inquadramento catastale

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

Foglio #	Mapplae #	Subalterno #	Categoria #	Classe #	Consistenza #	Superficie mq	Rendita €	Intestato #
93	260	612	A/2	3	7	137	1.048,41	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
21	3006	15	A/2	3	5,5	92	823,75	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
		609						PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
94	2169	604	A/2	3	4	72	599,09	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
94	2169	603	A/2	3	3	52	449,32	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
10	801	13	A/3	3	4,5		290,51	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
18	1425	605	A/4	4	3		232,41	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	3057	10	A/2	2	5,5	88	695,93	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	740	6	A/2	3	5,5		823,75	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	799	2	C/6	8	13		61,1	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	1711	612	A/2	2	4,5		569,39	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
	1748	603						PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	1748	608	A/2	2	3	52	379,6	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
8	739	601	C/1	7	122	130	2457,3	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
95	373	13	A/4	2	3,5		189,8	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	516	4	A/4	3	3	52	193,67	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	1517	603	A/4	4	5	77	387,34	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
25	194	1	A/5	5	3,5	75	216,91	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
	195							PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
94	459	14	A/2	2	3,5	80	442,86	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
93	183	15	A/4	5	5	115	464,81	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
95	1508	604	A/2	2	4		506,13	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	3108	12	A/4	4	8	149	619,75	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
25	951	602	A/2	2	5,5	96	695,93	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	762	5	A/4	4	4,5	71	348,61	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
21	1898	605	A/2	3	4	103	599,09	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	658	5	A/4	5	4,5		418,33	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
93	275	28	A/4	2	4	82	216,91	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	1711	608	C/6	1		12	9,92	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	1711	611	C/6	1		12	9,92	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
17	1748	610	C/2	5	80	81	190,06	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.

## Consistenze

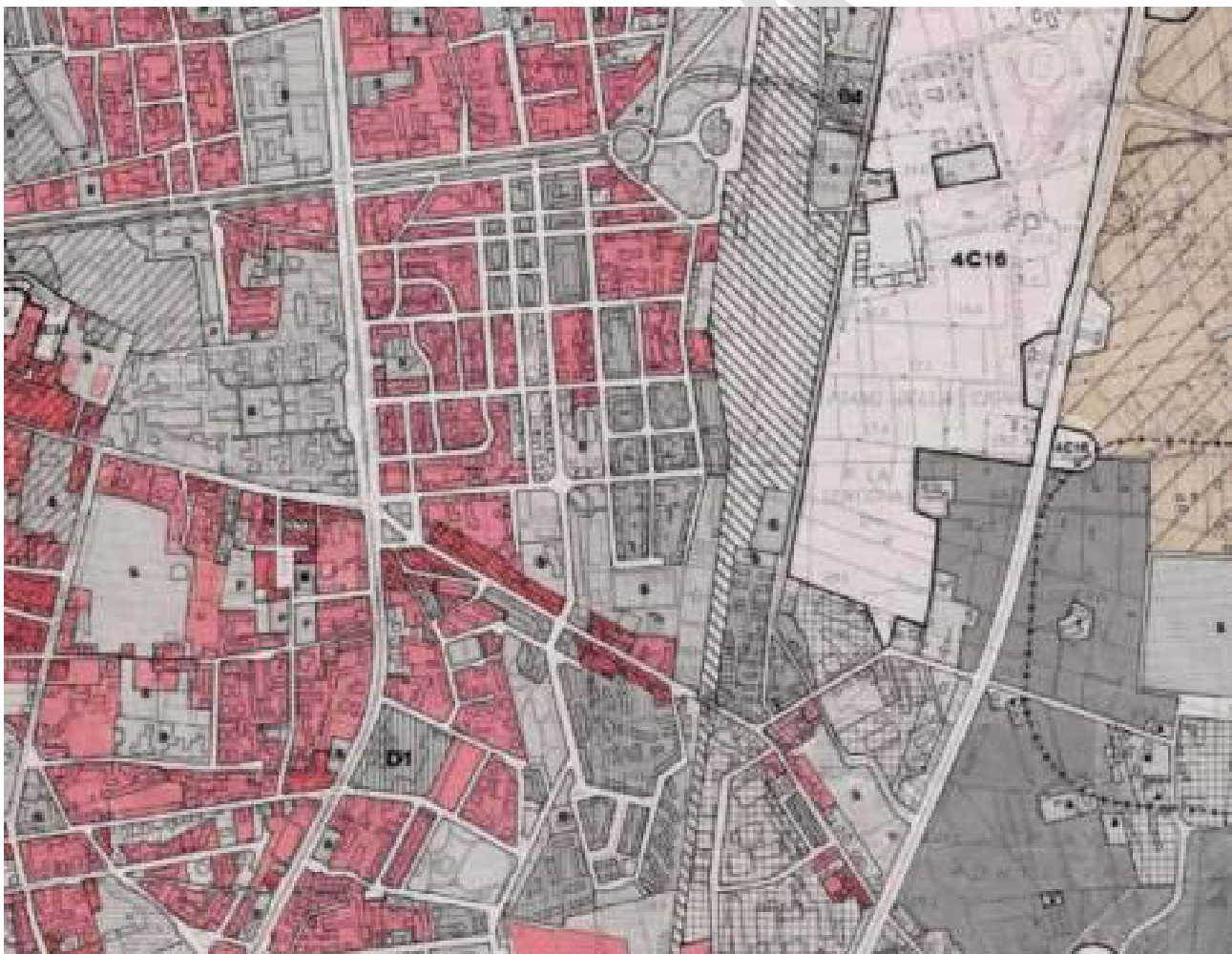
I dati relativi alle consistenze sono stati evinti dalla documentazione fornita dalla Committente.  
 Laddove necessario si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici con destinazioni d'uso diverse, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

n. progr. unità	Indirizzo	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq
1	SCALI DEL CORSO	3	93	260	612	Frazionato	Residenziale	122,00	1,00	122,00
2	VIA BENGASI 68	0/1	21	3006	15	Frazionato	Residenziale	91,00	1,00	91,00
	609									
3	VIA DELLA CORONCINA 22	1	94	2169	604	Frazionato	Residenziale	68,00	1,00	68,00
4	VIA DELLA CORONCINA 22	1	94	2169	603	Frazionato	Residenziale	47,00	1,00	47,00
5	VIA DON DAVID ALBERTARIO n. 7	2/-1	10	801	13	Frazionato	Residenziale	73,00	1,00	73,00
6	VIA DEL LEONE n. 27	3/4	18	1425	605	Frazionato	Residenziale	48,00	1,00	48,00
7	VIA DELL' ORIOLINO n. 1	3	17	3057	10	Frazionato	Residenziale	76,00	1,00	76,00
8	VIA FILIPPO VENUTI n. 39	2	30	740	6	Frazionato	Residenziale	109,00	1,00	109,00
9	VIA FILIPPO VENUTI n. 39	0	30	294	2	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00	13,00
10	VIA GALILEO GALILEI n. 15	0	17	1711	612	Frazionato	Residenziale	65,00	1,00	65,00
	1748			603						
11	VIA GALILEO GALILEI n. 15	2/3	17	1748	608	Frazionato	Residenziale	46,00	1,00	46,00
12	VIA RENATO PINI n. 5	0/-1	8	739	601	Frazionato	Residenziale	110,00	1,00	110,00
13	VIA SPRONI n. 16	2	95	373	13	Frazionato	Residenziale	69,00	1,00	69,00
14	VIA TERRAZZINI n. 129	2	17	516	4	Frazionato	Residenziale	44,00	1,00	44,00
15	VIA CRIMEA n. 9	0	25	194	1	Frazionato	Residenziale	68,00	1,00	68,00
	VIA CRIMEA n. 9			195						
16	VIA DELLA MADONNA n. 97	1	93	183	15	Frazionato	Residenziale	99,00	1,00	99,00
17	VIA FIRENZA n. 4	1	95	1508	604	Frazionato	Residenziale	74,00	1,00	74,00
18	VIA PALESTRO n. 57	4	17	3108	12	Frazionato	Residenziale	100,00	1,00	100,00
19	VIA GIUSEPPE VERDI n. 7	3	25	951	602	Frazionato	Residenziale	82,00	1,00	82,00
20	VIA DE LARDEREL n. 59	2	17	762	5	Frazionato	Residenziale	67,00	1,00	67,00
21	VIA BERNARDO PRATO n. 6	0	21	1898	605	Frazionato	Residenziale	57,00	1,00	57,00
22	VIA TONCI n. 33	0	17	658	5	Frazionato	Residenziale	53,00	1,00	53,00
23	VIA GALILEO GALILEI n. 15	0	17	1711	608	Frazionato	Posto auto	12,00	1,00	12,00
24	VIA GALILEO GALILEI n. 15	0	17	1711	611	Frazionato	Posto auto	12,00	1,00	12,00
25	VIA GALILEO GALILEI n. 15	3	17	1748	610	Frazionato	Soffitta	80,00	0,30	24,00
26	VIA DELLA POSTA n. 62	5	93	275	28	Frazionato	Residenziale	82,00	1,00	82,00
<b>TOTALE</b>								<b>1.767,00</b>		<b>1.711,00</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. 11 – Aree di impianto storico
- Art. 13 – Aree consolidate di iniziativa privata





## **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 archivoltato, 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 purchè 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.

**Art. 13 - Aree consolidate**

- 1 **A. Definizione**  
Insieme di aree edificate sulla base di precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.
  
- 2 Tale insieme si articola in:
  - a) aree residenziali pubbliche;
  - b) altre aree consolidate.

BOZZA

## B.Modificazioni dell'assetto urbano

- B1 Modificazioni degli edifici esistenti**
- 3 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4)  
 Le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.
- 4 Edifici del gruppo 5 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi: ristrutturazione edilizia D1 e D3, sostituzione nel rispetto della slp originaria e dei parametri edilizi dell'area normativa riportati al successivo comma 9.  
 Per gli edifici recenti destinati ad attività produttive e relative aree di pertinenza, 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 successivo capoverso 9, con le procedure del Piano di Recupero o dello studio unitario esteso all'intero isolato o a parte significativa dello stesso.  
 Per l'immobile ubicato in Viale Carducci, angolo Largo del Cisternone, ex sede degli Uffici Finanziari dello Stato, denominato "Palazzo di vetro" è consentita, una tantum, oltre agli interventi ammessi per gli edifici del Gruppo 5, la trasposizione di SLP, anche al di fuori della superficie coperta, fino ad un ammasso di mq 100.
- 5 Edifici in contrasto con il piano (Gruppo 6)  
 Manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
- B2 Modificazioni delle aree**
- 6 Nuovi edifici ed attività- Parametri urbanistico-edilizi
- 7 a) Quartieri di edilizia residenziale pubblica  
 Nelle "aree residenziali pubbliche" (comma 2, punto a) del presente articolo) sono consentiti gli interventi di completamento compresi nei piani attuativi approvati nel rispetto dei parametri, delle procedure e delle modalità in essi previste comprese le Regole edilizie del Programma di attuazione del Peep 17 (delibera n.413 del 28 maggio 1997).  
 È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.
- 8 Nei quartieri residenziali pubblici l'Amministrazione può individuare ambiti di riqualificazione urbana che includono anche aree pubbliche



adiacenti destinate a servizi e realizzare gli interventi di cui al successivo art.39 delle presenti norme.

La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento è determinata dall'Amministrazione Comunale con gli appositi atti deliberativi previsti dall'art.39 delle presenti norme.

Gli interventi compresi all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica possono prevedere una edificabilità aggiuntiva che non deve comunque superare il 5% di quella totale esistente all'interno della perimetrazione dell'ambito (v. art. 39).

Tale utilizzazione edificatoria è di esclusiva disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Può essere realizzata in via diretta o affidata in concessione.

9 b) altre aree consolidate

- Indice di utilizzazione fondiaria (UF): è riconfermata la slp esistente fermo restando i disposti di cui al precedente comma 4

- h.max: m. 12

- n.piani: max 4

- rapporto di copertura: 70%

- Filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio esistente o nuovo filo edilizio se indicato nella tavola del Regolamento urbanistico "Gruppi di edifici"

- Distanza da confini privati: m. 5 o aderenza

- Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza

- parcheggi privati pertinenziali (L.122/89): 1 mq ogni 3 mq di SLP-

I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m.500 dall'intervento.

10 Nel caso di creazione di nuove attività terziarie deve essere garantito l'asservimento ad uso pubblico di aree a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni mq di SLP.

11 E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati a pertinenza di edifici esistenti localizzati nel raggio di 500 m. dal perimetro del parcheggio in progetto.

12 E' consentita la monetizzazione di parcheggi a standards nel caso l'Amministrazione realizzi direttamente parcheggi in un raggio di m. 500.

13 La realizzazione di parcheggi pubblici, privati, privati pertinenziali a raso e sottosuolo ed in elevazione non costituisce SLP al fine della verifica dell'indice di utilizzazione fondiario secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

14 È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del

carburante.

- 15 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso  
La destinazione d'uso è residenziale.  
Sono consentite attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al p.t. e al 1° piano e attività turistico-ricettive e parcheggi a tutti i piani.
- 16 D. Modalità attuative  
Le modalità attuative sono le seguenti:  
Concessione edilizia;  
Concessione convenzionata in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi o per la viabilità.
- 17 E. Classificazione  
Le aree consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

BOV

## 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 le diverse microzone 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
	Box	Normale	1.400,00	1.900,00	99,60	145,20

Comune/Zona	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/a	
			min	max	min	max
Livorno zona C2/Semicentrale	Abitazioni civili	Normale	1.300,00	1.700,00	84,00	20,80
	Abitazioni economiche	Normale	1.100,00	1.500,00	61,20	74,40
	Box	Normale	1.100,00	1.400,00	70,80	96,00

Comune/Zona	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/a	
			min	max	min	max
Livorno zona C3/Semicentrale	Abitazioni civili	Normale	1.600,00	1.800,00	81,60	106,80
	Abitazioni economiche	Normale	1.400,00	1.500,00	74,40	87,60

Comune/Zona	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/a	
			min	max	min	max
Livorno zona C4/Semicentrale	Abitazioni civili	Normale	1.300,00	1.800,00	67,20	98,40
	Abitazioni economiche	Normale	1.200,00	1.400,00	62,40	75,60
	Box	Normale	1.300,00	1.500,00	97,20	116,40

Comune/Zona	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/a	
			min	max	min	max
Livorno zona C8/Semicentrale	Abitazioni civili	Normale	1.650,00	2.050,00	84,00	106,80
	Abitazioni economiche	Normale	1.400,00	1.650,00	74,40	93,60
	Box	Normale	1.200,00	1.400,00	75,60	92,40

Comune/Zona	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/a	
			min	max	min	max
Livorno zona D1/Periferica	Abitazioni civili	Normale	1.200,00	1.400,00	74,40	92,40
	Abitazioni economiche	Normale	970,00	1.300,00	67,20	88,80
	Box	Normale	820,00	960,00	52,80	61,20

### Comparables

Le indagini di mercato svolte nelle vicinanze degli assets 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 1.000,00 €/mq e i 2.000,00 €/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	v.le degli Avvalorati	residenziale	normale	87,00	169.000,00	1.942,53
	2	Livorno	Via Grande	residenziale	normale	130,00	130.000,00	1.000,00
	3	Livorno	Via Grande	residenziale	normale	80,00	110.000,00	1.375,00
	4	Livorno	Via Luigi Ademollo	residenziale	normale	75,00	109.000,00	1.453,33
	5	Livorno	via Filippo Venuti	residenziale	normale	160,00	220.000,00	1.375,00
	6	Livorno	via F.lli Bandiera	residenziale	normale	90,00	99.000,00	1.100,00

TIPOLOGIA	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE	CANONE UNITARIO	
#	#	#	#	#	mq	€/anno	€/mq/anno	
LOCAZIONE	1	Livorno	Via Tito Strozzi	residenziale	normale	85,00	9.600,00	112,94
	2	Livorno	via Grande	residenziale	normale	50,00	7.200,00	144,00
	3	Livorno	Via Micali	residenziale	normale	55,00	7.200,00	130,91
	4	Livorno	via di Salviano	residenziale	normale	100,00	7.200,00	72,00
	5	Livorno	via Carlo Bini	residenziale	normale	75,00	7.800,00	104,00
	6	Livorno	Via dei Fulgidi	residenziale	normale	100,00	12.600,00	126,00

## 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 mediamente compreso tra 1.000,00 €/mq e i 1.100,00 €/mq (ad eccezione di alcuni casi particolari). 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 **€ 1.550.000,00 (Euro unmilione cinquecentocinquantamila/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	Indirizzo	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie Commerciale Mq	Valore di Mercato €/mq	Valore di Mercato €	Valore di Mercato € (arrotondato)
1	SCALI DEL CORSO	3	93	260	612	Frazionato	Residenziale	122,00	1,00	122,00	1.100	134.200	135.000
2	VIA BENGASI 68	0/1	21	3006	15	Frazionato	Residenziale	91,00	1,00	91,00	1.100	100.100	100.000
	VIA BENGASI 68												
3	VIA DELLA CORONCINA 22	1	94	2169	604	Frazionato	Residenziale	68,00	1,00	68,00	1.000	68.000	65.000
4	VIA DELLA CORONCINA 22	1	94	2169	603	Frazionato	Residenziale	47,00	1,00	47,00	1.000	47.000	45.000
5	VIA DON DAVID ALBERTARIO n. 7	2/-1	10	801	13	Frazionato	Residenziale	73,00	1,00	73,00	1.000	73.000	70.000
6	VIA DEL LEONE n. 27	3/4	18	1425	605	Frazionato	Residenziale	48,00	1,00	48,00	1.050	50.400	50.000
7	VIA DELL' ORIOLINO n. 1	3	17	3057	10	Frazionato	Residenziale	76,00	1,00	76,00	1.200	91.200	90.000
8	VIA FILIPPO VENUTI n. 39	2	30	740	6	Frazionato	Residenziale	109,00	1,00	109,00	1.150	125.350	125.000
9	VIA FILIPPO VENUTI n. 39	0	30	294	2	Frazionato	Posto auto	13,00	1,00	13,00	550	7.150	7.000
10	VIA GALILEO GALILEI n. 15	0	17	1711	612	Frazionato	Residenziale	65,00	1,00	65,00	1.000	65.000	65.000
	VIA GALILEO GALILEI n. 15												
11	VIA GALILEO GALILEI n. 15	2/3	17	1748	608	Frazionato	Residenziale	46,00	1,00	46,00	1.000	46.000	45.000
12	VIA RENATO PINI n. 5	0/-1	8	739	601	Frazionato	Residenziale	110,00	1,00	110,00	450	49.500	50.000
13	VIA SPRONI n. 16	2	95	373	13	Frazionato	Residenziale	69,00	1,00	69,00	800	55.200	55.000
14	VIA TERRAZZINI n. 129	2	17	516	4	Frazionato	Residenziale	44,00	1,00	44,00	1.000	44.000	45.000
15	VIA CRIMEA n. 9	0	25	194	1	Frazionato	Residenziale	68,00	1,00	68,00	1.000	68.000	70.000
	VIA CRIMEA n. 9												
16	VIA DELLA MADONNA n. 97	1	93	183	15	Frazionato	Residenziale	99,00	1,00	99,00	1.000	99.000	100.000
17	VIA FIRENZA n. 4	1	95	1508	604	Frazionato	Residenziale	74,00	1,00	74,00	850	62.900	60.000
18	VIA PALESTRO n. 57	4	17	3108	12	Frazionato	Residenziale	100,00	1,00	100,00	950	95.000	95.000
19	VIA GIUSEPPE VERDI n. 7	3	25	951	602	Frazionato	Residenziale	82,00	1,00	82,00	1.000	82.000	80.000
20	VIA DE LARDEREL n. 59	2	17	762	5	Frazionato	Residenziale	67,00	1,00	67,00	800	53.600	50.000
21	VIA BERNARDO PRATO n. 6	0	21	1898	605	Frazionato	Residenziale	57,00	1,00	57,00	1.000	57.000	55.000
22	VIA TONCI n. 33	0	17	658	5	Frazionato	Residenziale	53,00	1,00	53,00	500	26.500	25.000
23	VIA GALILEO GALILEI n. 15	0	17	1711	608	Frazionato	Posto auto	12,00	1,00	12,00	750	9.000	9.000
24	VIA GALILEO GALILEI n. 15	0	17	1711	611	Frazionato	Posto auto	12,00	1,00	12,00	750	9.000	9.000
25	VIA GALILEO GALILEI n. 15	3	17	1748	610	Frazionato	Soffitta	80,00	0,30	24,00	700	16.800	15.000
26	VIA DELLA POSTA n. 62	5	93	275	28	Frazionato	Residenziale	82,00	1,00	82,00	450	36.900	35.000
<b>TOTALE</b>								<b>1.767,00</b>		<b>1.711,00</b>		<b>1.570.000,00</b>	<b>1.550.000,00</b>