

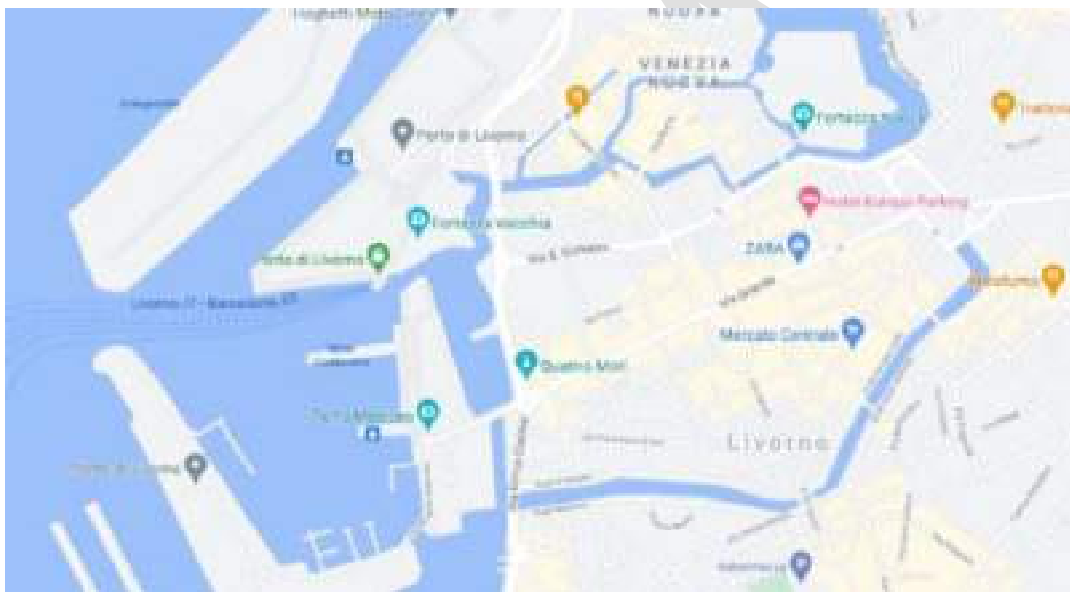
16. IMMOBILI A CANONI ERP

Inquadramento geografico

Oggetto di analisi sono diverse unità ad uso residenziale ubicate prevalentemente 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.

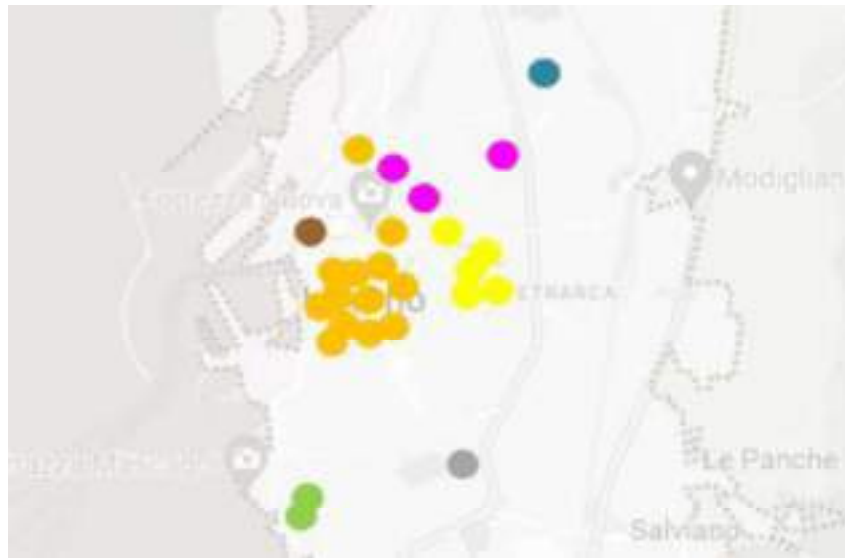
Macrolocalizzazione









Microlocalizzazione



Macrolocalizzazione



	B1	centrale
	C2	semicentrale
	C3	semicentrale
	C4	semicentrale
	C6	semicentrale
	C8	semicentrale
	D1	periferica

La mappa sopra riportata individua gli asset in oggetto distribuiti secondo le zone OMI di competenza.

Descrizione

Costituisce oggetto di perizia un insieme di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicate nella città di Livorno e così meglio specificate:

1. Corso Amedeo 257 (zona semicentrale - C3)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di tre piani fuori terra, non provvisto di ascensore, composto da ingresso-corridoio, cucina/tinello, soggiorno, due camere, due ripostigli, bagno e terrazzo.

Stato di conservazione mediocre.

2. Via D. Coroncina 22 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e balcone.

Stato di conservazione mediocre.

3. Via Mastacchi 3 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di fuori piani fuori terra, composto da soggiorno, cottura e camera oltre al bagno.

Stato di conservazione mediocre.

4. Piazza Guerrazzi 18 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione, posto al piano terzo e servito da ascensore, composto da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, tre camere, ripostiglio, bagno e veranda.

Stato di conservazione mediocre.

5. Via Sant'Jacopo Acquaviva 82 (zona centrale - C6)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di tre piani fuori terra, composto da soggiorno, cucina, due vani (oltre a bagno, a quattro ripostigli sia interni che esterni e a due corti private).

Stato di conservazione scadente.

6. Via San Sebastiano 12 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di sei piani fuori terra, provvisto di ascensore, composto da ingresso, cucina-tinello con ripostiglio, soggiorno, due camere di cui una matrimoniale e l'altra singola, disimpegno, bagno e veranda accessibile dalla cucina.

Stato di conservazione normale.

7. Via A. Badaloni 24 (zona semicentrale - C3)

Appartamento destinato a civile abitazione composto da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, due camere e bagno.

Stato di conservazione normale.

8. Via Del Vigna 189 (zona periferica - D1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di sei piani fuori terra, provvisto di ascensore, composto da ingresso, cucina-tinello, soggiorno, due camere di cui una matrimoniale e l'altra singola, ripostiglio, disimpegno, bagno e terrazzo.

Stato di conservazione normale.

9. Via Della Venezia 14 (zona semicentrale - C4)

Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terreno, composto da disimpegno soggiorno cucina due vani, bagno e ripostiglio.

Stato di conservazione mediocre.

10. Via G. Galilei 15 (zona semicentrale - C3)

Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo, composto da soggiorno-cottura, camera, bagno e disimpegno.

Stato di conservazione mediocre.

11. Via G. Galilei 15 (zona semicentrale - C3)

Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balcone.

Stato di conservazione mediocre.

12. Via G. Galilei 15 (zona semicentrale - C3)

Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terreno, composto da ingresso, soggiorno-cottura, camera, bagno e ripostiglio.

Stato di conservazione mediocre.

13. Via Garibaldi 383 (zona semicentrale - C2)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di tre piani fuori terra, non provvisto di ascensore, composto da ingresso-corridoio, cucina abitabile, soggiorno, tre camere matrimoniali di cui una di passo dal soggiorno, bagno, ripostiglio e veranda.

Stato di conservazione normale.

14. Via Guerrazzi 50 (zona semicentrale - C8)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da tre vani e cucina oltre bagno, disimpegno, soffitta e veranda.

Stato di conservazione mediocre.

15. Via Maggi 56 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo di fabbricato con cinque piano fuori terra, composto da ingresso, soggiorno-cottura, due camere, disimpegno e bagno.

Stato di conservazione mediocre.

16. Via Menichetti 4 (zona periferica - D1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di tre piani fuori terra, composto da cucina, soggiorno, tre camere oltre al bagno.

Stato di conservazione scadente.

17. Via Rossini 11 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di cinque piani fuori terra, composto da soggiorno cottura, due vani oltre a bagno e ripostiglio.

Stato di conservazione mediocre.

18. Piazza Guerrazzi 3 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione, posto al piano primo servito da ascensore, composto da ingresso cucina disimpegno soggiorno due camere, terrazza oltre balcone.

Stato di conservazione normale.

19. Via San Luigi 20 (zona semicentrale - C2)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di due piani fuori terra, composto da lungo corridoio, cucina, tre vani, bagno, veranda, due ripostigli e terrazza.

Stato di conservazione scadente.

20. Via Solferino 67 (zona semicentrale - C2)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di cinque piani fuori terra, composto da stanza e tre camere oltre cucina, bagno, disimpegni e balcone.

Stato di conservazione mediocre.

21. Via Sardegna 16 (zona semicentrale - C6)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da soggiorno, cucina, camera oltre al bagno, ripostiglio e a due balconi.

Stato di conservazione normale.

22. Via San Sebastiano 12 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di sei piani fuori terra, provvisto di ascensore, composto da ingresso, cucina-tinello con ripostiglio, soggiorno, due camere di cui una matrimoniale e l'altra singola, disimpegno, bagno e veranda accessibile dalla cucina.

Stato di conservazione normale.

23. Via San Sebastiano 12 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di sei piani fuori terra, provvisto di ascensore, composto da ingresso, cucina-tinello, soggiorno, due camere di cui una matrimoniale e l'altra singola, disimpegno, bagno e terrazzo.

Stato di conservazione normale.

24. Via San Sebastiano 12 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di sei piani fuori terra, provvisto di ascensore, composto da soggiorno/pranzo, cucinotto, due camere di cui una matrimoniale e l'altra singola, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo.

Stato di conservazione normale.

25. Via S. Fortunata 16 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di sette piani fuori terra, servito da ascensore, composto da ingresso con disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e terrazza.

Stato di conservazione normale.

26. Vicolo S. Vincenzo 17 (zona centrale - B1)

Appartamento destinato a civile abitazione posto all'interno di un fabbricato di quattro piani fuori terra, senza ascensore, composto da ingresso con disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, veranda e balcone oltre a piccolo ripostiglio a piano soffitta.

Stato di conservazione normale.

Si specifica che la distribuzione interna agli alloggi e i relativi stati di manutenzione indicati sono stati desunti dalla documentazione fornita.

Inquadramento catastale

Gli asset risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel modo seguente:

Foglio #	Mapplae #	Subalterno #	Categoria #	Classe #	Consistenza #	Superficie mq	Rendita €	Intestato #
95	2063	603	A/2	3	6,5	88	973,52	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
94	2169	602	A/2	3	4	68	599,09	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
8	199	610	A/4	5	3,5	50	325,37	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
94	2085	10	A/2	4	5,5	118	965,77	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
39	187	601/610	A/3	4	6	79	464,81	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
94	3119	601	A/2	4	5	82	877,98	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
21	3006	34	A/2	1	4,5	70	488,05	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
* 10	1093	646	A/2	4	5,5	86	965,77	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
93	140	1	A/4	5	5	85	464,81	PORTO INDUSTRIALE SPA
17	1748	604	A/2	2	3	41	379,6	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
17	1748	609	A/2	2	5	103	632,66	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
17	1748	601	A/2	2	3	50	379,6	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
8	418	606	A/2	5	6	109	1239,5	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
41	1016	4	A/2	2	5,5	99	695,93	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
95	550	620	A/2	1	4	82	433,82	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
10	1681	9	A/3	3	6	108	387,34	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
94	3301	22	A/2	2	4	79	506,13	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
17	3677	604	A/2	4	5	128	877,98	PORTO INDUSTRIALE SPA
17	324	7	A/2	3	6	152	898,64	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
** 18	1285	7	A/4	4	5	113	387,34	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
39	231	608	A/2	3	5	93	748,86	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
94	3119	9	A/2	4	4,5	85	790,18	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
94	3119	602	A/2	4	5	77	877,98	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
94	3119	13	A/2	4	5	68	877,98	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
94	2179	601	A/2	2	5,5	129	695,93	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.
25	955	5	A/2	2	5	100	632,66	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO - S.P.A.

* identificativo originato dall'ex fg.10 p.lla 1190 sub.16

** dalla documentazione fornita risulta foglio 7A. Tuttavia, il foglio corretto risulta il 18.

Consistenze

I dati relativi alle consistenze sono stati evinti dalla documentazione fornita dalla Committente.

n. progr. unità	Indirizzo	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Nette Mq
1	CORSO AMEDEO 257	2	95	2063	603	residenziale	appartamento	85,00
2	VIA D. CORONCINA 22	1	94	2169	602	residenziale	appartamento	59,00
3	VIA MASTACCHI 3	2	8	199	610	residenziale	appartamento	54,00
4	PIAZZA GUERRAZZI 18	3	94	2085	10	residenziale	appartamento	108,00
5	VIA Sant'Jacopo ACQUAVIVA 82	T	39	187	601/610	residenziale	appartamento	71,00
6	VIA SAN SEBASTIANO 12	2	94	3119	601	residenziale	appartamento	68,00
7	VIA A. BADALONI 24	2	21	3006	34	residenziale	appartamento	81,00
8	VIA DEL VIGNA 189	3	10	1093	646	residenziale	appartamento	71,00
9	VIA DELLA VENEZIA 14	T	93	140	1	residenziale	appartamento	76,00
10	VIA G. GALILEI 15	1	17	1748	604	residenziale	appartamento	41,00
11	VIA G. GALILEI 15	2	17	1748	609	residenziale	appartamento	92,00
12	VIA G. GALILEI 15	T	17	1748	601	residenziale	appartamento	58,00
13	VIA GARIBALDI 383	2	8	418	606	residenziale	appartamento	91,00
14	VIA GUERRAZZI 50	1	41	1016	4	residenziale	appartamento	84,00
15	VIA MAGGI 56,	1	95	550	620	residenziale	appartamento	58,00
16	VIA MENICETTI 4	1	10	1681	9	residenziale	appartamento	92,00
17	VIA ROSSINI 11	2	94	3301	22	residenziale	appartamento	65,00
18	PIAZZA GUERRAZZI 3	1	17	3677	604	residenziale	appartamento	103,00
19	VIA SAN LUIGI 20	1	17	324	7	residenziale	appartamento	140,00
20	VIA SOLFERINO 67	2	18	1285	7	residenziale	appartamento	100,00
21	VIA SARDEGNA 16	2	39	231	608	residenziale	appartamento	81,00
22	VIA SAN SEBASTIANO 12	3	94	3119	9	residenziale	appartamento	68,00
23	VIA SAN SEBASTIANO 12	4	94	3119	602	residenziale	appartamento	68,00
24	VIA SAN SEBASTIANO 12	5	94	3119	13	residenziale	appartamento	58,00
25	VIA S. FORTUNATA 16	5	94	2179	601	residenziale	appartamento	111,00
26	VICOLO S. VINCENZO 17	2	25	955	5	residenziale	appartamento	83,00
TOTALE								2.066,00

Criteria 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.) e Capitalizzazione Diretta.

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.

Si precisa che i comparativi di seguito riportati fanno riferimento a vendite a libero mercato (non edilizia agevolata).

Corso Amedeo

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	c.so Amedeo 234	residenziale	buono	110,00	130.000,00	1.181,82
	2	Livorno	via Pasquale Poccianti 28	residenziale	buono	90,00	105.000,00	1.166,67
	3	Livorno	via Pio Alberto del Corona	residenziale	buono	60,00	80.000,00	1.333,33

Via della Coroncina - P.zza Guerrazzi

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via della Coroncina 30	residenziale	buono	65,00	105.000,00	1.615,38
	2	Livorno	via della Coroncina 5	residenziale	buono	80,00	140.000,00	1.750,00
	3	Livorno	via Enrico Bartelloni 7	residenziale	buono	50,00	65.000,00	1.300,00

Via Mastacchi

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Mastacchi, 84	residenziale	buono	84,00	190.000,00	2.261,90
	2	Livorno	via Carlo Poerio 19	residenziale	buono	100,00	123.000,00	1.230,00
	3	Livorno	via Mastacchi 82	residenziale	buono	90,00	150.000,00	1.666,67

Via Sant'Jacopo Acquaviva

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via San Jacopo Acquaviva	residenziale	buono	99,00	270.000,00	2.727,27
	2	Livorno	via Elio Fantini	residenziale	buono	70,00	180.000,00	2.571,43
	3	Livorno	via Malta	residenziale	buono	80,00	150.000,00	1.875,00

Via San Sebastiano

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via San Francesco	residenziale	buono	110,00	230.000,00	2.090,91
	2	Livorno	via Grande	residenziale	buono	90,00	139.000,00	1.544,44
	3	Livorno	via Grande	residenziale	buono	90,00	160.000,00	1.777,78

Via A. Badaloni

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Pannocchia 75a	residenziale	buono	50,00	89.000,00	1.780,00
	2	Livorno	Ospedale	residenziale	buono	105,00	169.000,00	1.609,52
	3	Livorno	Ospedale	residenziale	buono	100,00	190.000,00	1.900,00

Via Del Vigna

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	Sorgenti	residenziale	buono	85,00	157.000,00	1.847,06
	2	Livorno	via p.Pisana 13	residenziale	buono	100,00	142.000,00	1.420,00
	3	Livorno	via p.Pisana 41	residenziale	buono	80,00	148.000,00	1.850,00

Via Della Venezia

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via della Venezia, 1	residenziale	buono	87,00	160.000,00	1.839,08
	2	Livorno	via della Venezia	residenziale	buono	91,00	200.000,00	2.197,80
	3	Livorno	via della Venezia 3	residenziale	buono	75,00	200.000,00	2.666,67

Via Galileo Galilei

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	Zola - Galilei	residenziale	buono	65,00	85.000,00	1.307,69
	2	Livorno	via Galileo Galilei 37	residenziale	buono	100,00	119.000,00	1.190,00
	3	Livorno	via Garibaldi 146	residenziale	buono	65,00	95.000,00	1.461,54

Via Garibaldi

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Garibaldi 399	residenziale	buono	110,00	145.000,00	1.318,18
	2	Livorno	via Garibaldi 250	residenziale	buono	90,00	115.000,00	1.277,78
	3	Livorno	Zola - Galilei	residenziale	buono	75,00	129.000,00	1.720,00

Via Guerrazzi

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Temistocle Guerrazzi 54	residenziale	buono	95,00	270.000,00	2.842,11
	2	Livorno	via Temistocle Guerrazzi	residenziale	buono	90,00	168.000,00	1.866,67
	3	Livorno	via Temistocle Guerrazzi 71	residenziale	buono	110,00	249.000,00	2.263,64

Via Maggi

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Maggi 28	residenziale	buono	60,00	100.000,00	1.666,67
	2	Livorno	via Maggi 63	residenziale	buono	95,00	220.000,00	2.315,79
	3	Livorno	via Della Rondinella 6	residenziale	buono	60,00	114.000,00	1.900,00

Via Menichetti

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Giampaolo Menichetti 2	residenziale	buono	100,00	160.000,00	1.600,00
	2	Livorno	via Astolfo Lunardi	residenziale	buono	85,00	165.000,00	1.941,18
	3	Livorno	via Provinciale Pisana	residenziale	buono	64,00	130.000,00	2.031,25

Via Rossini

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	Piazza della Repubblica	residenziale	buono	85,00	170.000,00	2.000,00
	2	Livorno	via Serristori 2	residenziale	buono	90,00	180.000,00	2.000,00
	3	Livorno	via dei Carabinieri, 28	residenziale	buono	68,00	159.000,00	2.338,24

Via San Luigi

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via San Luigi	residenziale	buono	120,00	150.000,00	1.250,00
	2	Livorno	via della Cappellina 51	residenziale	buono	94,00	129.000,00	1.372,34
	3	Livorno	via San Luigi 4	residenziale	buono	110,00	120.000,00	1.090,91

Via Solferino

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Solferino	residenziale	buono	124,00	158.000,00	1.274,19
	2	Livorno	via Solferino, 56	residenziale	buono	80,00	120.000,00	1.500,00
	3	Livorno	via dell'Unghero	residenziale	buono	100,00	140.000,00	1.400,00

Via Sardegna

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Elio Fantini	residenziale	buono	70,00	180.000,00	2.571,43
	2	Livorno	via Malta	residenziale	buono	80,00	150.000,00	1.875,00
	3	Livorno	via della Cisterna	residenziale	buono	74,00	150.000,00	2.027,03

Via S. Fortunata (vicino via Della Coroncina)

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Santa Fortunata	residenziale	buono	60,00	115.000,00	1.916,67
	2	Livorno	via dell'Angiolo, 20	residenziale	buono	90,00	110.000,00	1.222,22
	3	Livorno	Via Grande	residenziale	buono	90,00	129.000,00	1.433,33

Vicolo S. Vincenzo

TIPOLOGIA	RIF. N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Livorno	via Don Giovan Battista Quilici 5	residenziale	buono	75,00	88.000,00	1.173,33
	2	Livorno	via San Carlo 50	residenziale	buono	81,00	105.000,00	1.296,30
	3	Livorno	via crimea, 26	residenziale	buono	67,00	129.000,00	1.925,37

I prezzi medi rilevati hanno evidenziato un range medio dei valori di vendita compresi tra gli 1.000,00 €/mq e i 2.800,00 €/mq variabili in funzione dell'ubicazione, della metratura, del livello di finiture e dello stato manutentivo.

Valutazione dell'asset

Gli immobili oggetto di valutazione sono soggetti a canoni agevolati secondo la L.R. Toscana 20.12.1996 n.96. Di seguito si riporta l'elenco dei canoni annuali aggiornati, fornito dalla committenza:

UBICAZIONE	FG	MP	SUB	canone annuo
LI - CORSO AMEDEO 257, p2	95	2063	603	3.176,52
LI - VIA D. CORONCINA 22, p173	94	2169	602	936,72
LI - VIA MASTACCHI 3, p2	8	199	610	480,00
LI - PIAZZA GUERRAZZI 18, p3	94	2085	10	1.018,56
LI - VIA S.J. ACQUAVIVA 82, pt	39	187	601/610	1.330,56
LI - VIA SAN SEBASTIANO 12, p2	94	3119	601	480,00
LI - VIA BADALONI 24, p2	21	3006	34	1.716,00
LI - VIA DEL VIGNA 189, p3	10	1190	16	1.359,00
LI - VIA DELLA VENEZIA 14, pt	93	140	1	1.546,56
LI - VIA G. GALILEI 15, p1	17	1748	604	1.156,92
LI - VIA G. GALILEI 15, p2	17	1748	609	480,00
LI - VIA G. GALILEI 15, pt	17	1748	601	621,60
LI - VIA GARIBALDI 383, p2	8	418	606	504,00
LI - VIA GUERRAZZI 50, p1	41	1016	4	2.034,60
LI - VIA MAGGI 56, p1	95	550	620	1.648,20
LI - VIA MENICHETTI 4, p1	10	1681	9	480,00
LI - VIA ROSSINI 11, p2	94	3301	22	1.710,72
LI - PIAZZA GUERRAZZI 3, p1	17	3677	604	1.400,52
LI - VIA SAN LUIGI 20, p1	17	324	7	480,00
LI - VIA SOLFERINO 67, p2	7A	1285	7	480,00
LI - VIA SARDEGNA 16, p2	39	231	608	3.275,52
LI - VIA SAN SEBASTIANO 12, p3	94	3119	9	480,00
LI - VIA SAN SEBASTIANO 12, p4	94	3119	602	2.462,52
LI - VIA SAN SEBASTIANO 12, p5	94	3119	13	480,00
LI - VIA S. FORTUNATA 16, p5	94	2179	601	2.619,72
LI - VICOLO S. VINCENZO 17, p2	25	955	5	1.295,04

I canoni sopra riportati sono stati determinati in base ai parametri e ai criteri contenuti nella suddetta Legge Regionale, relativi non solo alle caratteristiche intrinseche delle unità ma anche a specifici requisiti dei singoli tenants.

Pertanto, al fine di determinare un canone oggettivo e svincolato dalle condizioni reddituali dello specifico tenants, si è ritenuto opportuno calcolare il canone massimo a cui le unità in oggetto possono essere locate, secondo quanto stabilito dalla norma.

Tale metodologia consente di giungere ad un canone che tenga conto dei vincoli imposti dalla normativa per tali unità e che quindi può differire dai valori di libero mercato presenti in zona.

L'art.27 della LR 96/96 stabilisce che il canone non può essere superiore al doppio dell'importo calcolato dall'art. 25 ("Canone sociale. Determinazione").

Il canone di cui sopra non può essere superiore all'importo risultante dal prodotto del costo convenzionale a mq moltiplicato per la superficie convenzionale dell'alloggio (calcolata ai sensi dell'art. 13 della L. 27 luglio 1978, n. 392).

Superficie convenzionale

Per il calcolo della superficie convenzionale, sono state considerate le consistenze nette fornite dal cliente e successivamente applicati i coefficienti previsti dalla norma:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

Costo convenzionale

Il costo convenzionale è determinato sulla base di un importo stabilito dalla norma pari a L. 5.000 (2,58 €) moltiplicato per i coefficienti di cui agli artt. 17, 18, 19 e 21 della L. 392/78 che si riportano di seguito:

art.17 - Classe demografica dei comuni

a	per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;	1,20
b	per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;	1,10
c	per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;	1,05
d	per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;	0,95
e	per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;	0,90
f	per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.	0,80

Livorno conta circa 160.000 abitanti, pertanto il coefficiente utilizzato è pari a 1,05.

art.18 - Ubicazione

a	per la zona agricola;	0,85
b	per la zona edificata periferica;	1,00
c	per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;	1,20
d	per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;	1,20
e	per il centro storico.	1,30

art.19 - Livello di piano

a	per, le abitazioni situate al piano seminterrato;	0,80
b	per le abitazioni situate al piano terreno;	0,90
c	per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;	1,00
d	per le abitazioni situate al piano attico	1,20

art.21 - Stato di conservazione e manutenzione

a	normale	1,00
b	mediocre	0,80
c	scadente	0,60

Sulla base dei parametri sopra riportanti, si è giunti ad un canone massimo convenzionale per singola unità che si riporta di seguito:

n. progr. unità	Indirizzo	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Superficie convenzionale mq	art.17	art.18	art.19	art.21
1	CORSO AMEDEO 257	2	95	2063	603	85	1,05	1,20	1,00	0,80
2	VIA D. CORONCINA 22	1	94	2169	602	65	1,05	1,30	1,00	0,80
3	VIA MASTACCHI 3	2	8	199	610	59	1,05	1,30	1,00	0,80
4	PIAZZA GUERRAZZI 18	3	94	2085	10	108	1,05	1,30	1,00	0,80
5	VIA Sant'Jacopo ACQUAVIVA 82	T	39	187	601/610	71	1,05	1,20	0,90	0,60
6	VIA SAN SEBASTIANO 12	2	94	3119	601	75	1,05	1,30	1,00	1,00
7	VIA A. BADALONI 24	2	21	3006	34	81	1,05	1,20	1,00	1,00
8	VIA DEL VIGNA 189	2	10	1093	646	71	1,05	1,00	1,00	1,00
9	VIA DELLA VENEZIA 14	T	93	140	1	76	1,05	1,20	0,90	0,80
10	VIA G. GALILEI 15	1	17	1748	604	49	1,05	1,20	1,00	0,80
11	VIA G. GALILEI 15	2	17	1748	609	92	1,05	1,20	1,00	0,80
12	VIA G. GALILEI 15	T	17	1748	601	64	1,05	1,20	0,90	0,80
13	VIA GARIBALDI 383	2	8	418	606	91	1,05	1,20	1,00	1,00
14	VIA GUERRAZZI 50	1	41	1016	4	84	1,05	1,20	1,00	0,80
15	VIA MAGGI 56,	1	95	550	620	64	1,05	1,30	1,00	0,80
16	VIA MENICETTI 4	1	10	1681	9	92	1,05	1,00	1,00	0,60
17	VIA ROSSINI 11	2	94	3301	22	72	1,05	1,30	1,00	0,80
18	PIAZZA GUERRAZZI 3	1	17	3677	604	103	1,05	1,30	1,00	1,00
19	VIA SAN LUIGI 20	1	17	324	7	140	1,05	1,20	1,00	0,60
20	VIA SOLFERINO 67	2	18	1285	7	100	1,05	1,20	1,00	0,80
21	VIA SARDEGNA 16	2	39	231	608	81	1,05	1,20	1,00	1,00
22	VIA SAN SEBASTIANO 12	3	94	3119	9	75	1,05	1,30	1,00	1,00
23	VIA SAN SEBASTIANO 12	4	94	3119	602	75	1,05	1,30	1,00	1,00
24	VIA SAN SEBASTIANO 12	5	94	3119	13	64	1,05	1,30	1,20	0,80
25	VIA S. FORTUNATA 16	5	94	2179	601	111	1,05	1,30	1,00	1,00
26	VICOLO S. VINCENZO 17	2	25	955	5	83	1,05	1,30	1,00	1,00
TOTALE						2.129,80				

La valutazione è stata quindi condotta con il metodo della capitalizzazione diretta, dividendo il canone massimo convenzionale per il rendimento medio di zona rilevato da fonti istituzionali e riponderando tale valore sulla base di coefficienti relativi allo stato manutentivo attuale delle singole unità (comunicato dalla Committenza), come meglio specificato di seguito.

Per la determinazione del valore di mercato dell'asset immobiliare in oggetto, il canone convenzionale massimo è stato quindi diviso per il rendimento medio desunto dalle pubblicazioni dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, di cui si riporta di seguito un estratto per le singole zone:

	rend
B1	5,61%
C2	5,22%
C3	5,59%
C4	5,31%
C6	5,04%
C8	5,51%
D1	6,87%

Al valore così ottenuto sono stati successivamente applicati due ulteriori coefficienti relativi al livello di finitura (k1) e ad eventuali altre note/dotazioni/differenziali comunicateci dalla proprietà (k2).

k1		k2.1		k2.2	
apprezzabile	5%	infissi da sostituire	-5%	zona degradata 1	-20%
medio	0%	umidità	da -2%	zona degradata 2	-10%
medio commerciale	0%	differenziali/lavori da fare	-5%	stato dei luoghi scarso	da -5% a -20%
economico	-5%	assenza di ascensore	-2% ogni piano		
sufficiente	-10%				

Pertanto, sulla base della metodologia esposta, il valore di mercato dell'intero compendio, post minimo arrotondamento, risulta pari a **€ 2.000.000,00 (Euro duemilioni)**, come meglio dettagliato di seguito:

n. progr. unità	Indirizzo	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Superficie convenzionale mq	CANONE CONVENZIONALE MASSIMO €/anno	Rendimento OMI	k1 livello finitura	k2 (eventuali note)	Valore €	Valore arrotondato €	Valore unitario €/mq
1	CORSO AMEDEO 257	2	95	2063	603	85	5.305	5,59%	-5%	-15%	75.977	75.000	894
2	VIA D. CORONCINA 22	1	94	2169	602	65	4.388	5,61%	0%	-20%	62.539	60.000	1.060
3	VIA MASTACCHI 3	2	8	199	610	59	4.016	5,61%	-5%	-24%	50.800	50.000	941
4	PIAZZA GUERRAZZI 18	3	94	2085	10	108	7.303	5,61%	0%	-5%	123.584	120.000	1.144
5	VIA Sant'Iacopo ACQUAVIVA 82	T	39	187	601/610	71	2.991	5,04%	5%	-7%	52.192	50.000	725
6	VIA SAN SEBASTIANO 12	2	94	3119	601	75	6.322	5,61%	0%	-35%	73.205	70.000	1.077
7	VIA A. BADALONI 24	2	21	3006	34	81	6.320	5,59%	0%	-29%	80.321	80.000	992
8	VIA DEL VIGNA 189	2	10	1093	646	71	4.616	6,87%	-5%	0%	63.812	60.000	899
9	VIA DELLA VENEZIA 14	T	93	140	1	76	4.269	5,31%	0%	0%	80.434	80.000	1.058
10	VIA G. GALLEI 15	1	17	1748	604	49	3.071	5,59%	0%	-20%	43.977	45.000	1.073
11	VIA G. GALLEI 15	2	17	1748	609	92	5.742	5,59%	0%	-5%	97.653	95.000	1.061
12	VIA G. GALLEI 15	T	17	1748	601	64	3.584	5,59%	0%	-20%	51.325	50.000	885
13	VIA GARIBALDI 383	2	8	418	606	91	7.100	5,22%	0%	-34%	89.846	90.000	987
14	VIA GUERRAZZI 50	1	41	1016	4	84	5.243	5,51%	0%	0%	95.183	95.000	1.133
15	VIA MAGGI 56,	1	95	550	620	64	4.314	5,61%	-5%	-17%	59.942	60.000	1.033
16	VIA MENICCHETTI 4	1	10	1681	9	92	3.589	6,87%	-5%	-7%	45.956	45.000	500
17	VIA ROSSINI 11	2	94	3301	22	72	4.835	5,61%	-5%	-4%	78.372	75.000	1.206
18	PIAZZA GUERRAZZI 3	1	17	3677	604	103	8.706	5,61%	0%	-30%	108.558	110.000	1.054
19	VIA SAN LUIGI 20	1	17	324	7	140	6.554	5,22%	-5%	-22%	91.731	90.000	955
20	VIA SOUFERINO 67	2	18	1285	7	100	6.242	5,22%	0%	-19%	96.937	100.000	969
21	VIA SARDEGNA 16	2	39	231	608	81	6.320	5,04%	-10%	-4%	107.759	110.000	1.330
22	VIA SAN SEBASTIANO 12	3	94	3119	9	75	6.322	5,61%	0%	-35%	73.205	70.000	1.077
23	VIA SAN SEBASTIANO 12	4	94	3119	602	75	6.322	5,61%	0%	-35%	73.205	70.000	1.077
24	VIA SAN SEBASTIANO 12	5	94	3119	13	64	5.177	5,61%	0%	-37%	58.098	60.000	1.002
25	VIA S. FORTUNATA 16	5	94	2179	601	111	9.382	5,61%	5%	-40%	108.633	105.000	979
26	VICOLO S. VINCENZO 17	2	25	955	5	83	7.015	5,61%	0%	-34%	82.480	85.000	994
TOTALE						2.129,80	145.046,38				2.025.725,14	2.000.000,00	992,83