

Dott. Ing. Alessio Simoni

Viale Vespucci, 13
57128 - Livorno (LI)
tel. 0586.581247
cell. 342.7732105

*Progettazione architettonica e strutturale.
Pratiche autorizzative e studi di fattibilità.
Pianificazione operativa, controllo e direzione lavori.
Certificazioni energetiche.
Rendering e foto inserimento.
Prevenzione, igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.*

Relazione tecnica di stima

Determinazione del valore di mercato

del complesso immobiliare in Via dell'Artigianato





Indice:

- 1. Premessa – Scopo della Stima:**
- 2. Descrizione dell’immobile:**
 - 2.1. Notizie storiche;**
 - 2.2. Inquadramento territoriale;**
 - 2.3. Caratteristiche del fabbricato – descrizione;**
 - 2.4. Consistenza;**
- 3. Identificazione – disciplina:**
 - 3.1. Identificazione catastale;**
 - 3.2. Titolarità**
 - 3.3. Disciplina urbanistica;**
 - 3.4. Vincoli;**
 - 3.5. Situazione edilizia;**
 - 3.6. Potenzialità – Suscettività di trasformazione**
- 4. Valutazione dell’immobile:**
 - 4.1. Considerazioni generali sul metodo di stima;**
 - 4.2. Dati di riferimento: valori immobiliari;**
 - 4.3. Determinazione del valore di mercato;**
 - 4.4. Conclusioni / verifiche**
- 5. Appendice:**
 - 5.1. Valutazione dei diritti reali insistenti sull’immobile**



1. Premessa – Scopo della Stima:

Oggetto della presente Relazione di stima è la determinazione del valore di mercato del complesso edilizio del quale sono comproprietari la Società Porto Industriale S.p.A., il Comune di Livorno e la Provincia di Livorno, posto in Via dell'Artigianato, come più di seguito descritto ed identificato, ai fini della sua alienazione mediante procedura di evidenza pubblica.

La presente Relazione di Stima determinerà il Valore di mercato del bene, ovvero il prezzo da porre a base d'asta per l'esperimento di tale procedura.

2. Descrizione dell'immobile:

2.1. Notizie storiche:

Il complesso immobiliare oggetto della stima è stato realizzato per costruzione diretta da parte del Comune di Livorno su area facente parte di quelle acquisite nell'ambito di attuazione del Piano per gli Insempiamenti Produttivi "Picchianti".

2.2. Inquadramento territoriale:

L'immobile è ubicato in una zona centrale rispetto al comprensorio a destinazione prevalentemente produttiva denominato "Picchianti", è collocato in fregio all'arteria viaria principale denominata Via dell'Artigianato, nelle immediate vicinanze è presente una rilevante dotazione di aree di parcheggio pubblico e in prossimità del complesso sono ubicate le strutture di servizio alle attività produttive previste dal Piano Particolareggiato.

Si tratta di una zona scarsamente dotata di servizi di trasporto pubblico, ma servita da una viabilità adeguata e localizzata a breve distanza dalla Variante alla Strada Statale n.1 "Aurelia".

La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi "a rete" e la sua localizzazione in una zona che costituisce il "fulcro" della zona artigianale e produttiva la rende ideale per destinazioni di servizio.



2.3. Caratteristiche del fabbricato – descrizione;

Si tratta di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica tra loro adiacenti e da un piccolo corpo di fabbrica indipendente, nel quale sono collocati gli impianti tecnologici, il tutto all'interno di un vasto lotto di terreno pertinenziale, della superficie complessiva di 9.618 mq.

Il corpo di fabbrica parallelo alla Via dell'Artigianato è sviluppato su due piani fuori terra, ha una superficie coperta complessiva di 777 mq. ed è utilizzato per attività terziarie e di servizio alle imprese, l'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura a cassetta rivestiti esternamente in mattoni a faccia vista, con alcuni elementi marcapiano strutturali a vista. Gli infissi esterni sono in metallo verniciato e sono dotati di vetrocamera.

Il corpo adiacente, posto perpendicolarmente al precedente, è anche esso sviluppato parzialmente su due piani fuori terra, sono infatti presenti al primo piano alcuni locali destinati ad uffici a servizio delle attività produttive principali e si collega al precedente mediante una "galleria" centrale, che disimpegna anche i locali al primo piano. L'edificio ha una superficie coperta complessiva di 1.955 mq., viene utilizzato per attività artigianali e produttive quale "incubatore d'impresa". L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. prefabbricato e tamponato con pannelli prefabbricati; gli infissi sono in metallo.

E' inoltre presente un fabbricato accessorio, destinato ad accogliere i locali tecnici, avente una superficie coperta di 113 mq. Il manufatto è stato realizzato con struttura portante in c.a, tamponata con blocchi a faccia vista.

L'area esterna all'edificio è stata sistemata in parte come area di manovra e parcheggio veicolare ed in parte è sistemata a verde di arredo.

2.4. Consistenza;

Si ritiene che, al fine di tenere conto della diversa rilevanza delle componenti e della articolazione spaziale dell'edificio, trattandosi di edificio sviluppato su più piani e soprattutto realizzato da corpi di fabbrica eterogenei, con destinazioni distinte e aventi caratteristiche funzionali diverse tra loro, si debba operare eseguendo, ai fini della determinazione della consistenza del bene, una "scomposizione" delle diverse componenti del complesso immobiliare.

Opereremo quindi il calcolo della consistenza dei due corpi di fabbrica principali (che hanno peraltro destinazioni diverse) in modo separato, suddividendo altresì le pertinenze relative in funzione della loro "prossimità" agli stessi.



Per quanto concerne l'edificio parallelo alla strada verrà ad esso attribuita quale pertinenza l'area posta tra questo e la recinzione, attualmente destinata a parcheggio, nonché l'area retrostante fino alla facciata dell'edificio a destinazione produttiva.

All'edificio retrostante verrà attribuita la restante area di pertinenza, funzionale alle attività produttive.

La consistenza dei beni ai fini del calcolo del valore verrà eseguita adottando una media tra il metodo di calcolo della superficie commerciale così come determinato applicando i criteri di cui alla Norma UNI 15733/2011 e il metodo di calcolo della superficie catastale dettato dal D.P.R. 138/98 Allegato C, quest'ultimo come ulteriormente dettagliato dalle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, e che di seguito, in estratto, si riportano:

- estratto dalla Norma UNI 15733/2011:

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali,
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) -100% delle superfici calpestabili;
- b) -100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

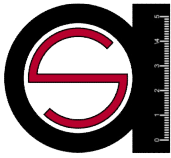
Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

- estratto dal D.P.R. 138/98 allegato C:



Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) - della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) - della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) - della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) - della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

- estratto dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”:

IMMOBILE INTERO / UFFICIO STRUTTURATO

Definiamo le regole per la determinazione della consistenza di un intero immobile destinato ad ufficio, cosiddetto di tipo “strutturato” o intelligente

Si richiama la classificazione internazionale degli immobili destinati ad ufficio.

CLASSE A: Spazi ad uffici di alta qualità

Debbono possedere:

-pianta flessibile (pareti mobili), climatizzazione, disponibilità di parcheggi; pavimento galleggiante o controsoffitto; dotazioni moderne per la clientela business; idoneità alle norme e requisiti di sicurezza.

CLASSE B: Spazi ad uffici di buona qualità

Debbono essere costruiti secondo uno standard internazionale, con finiture anche di alto livello. Possono, tuttavia, essere carenti di alcuni requisiti essenziali propri della classe A, con assenza di climatizzazione o parcheggi sufficienti.

CLASSE C: Spazi ad uffici di minima qualità



Sono riferiti agli immobili di uso promiscuo con spazi ad ufficio ma con standard di minima qualità oppure ad immobili residenziali risistemati. Possono anche avere un elevato livello di finiture, ma non sono muniti di climatizzazione e di condizionamento, nè di parcheggi e generalmente non sono rispondenti alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio.

Nel Catasto Urbano gli immobili sopracitati vengono individuati nella categoria:

“Immobili a destinazione ordinaria” B/4 Uffici pubblici

“Immobili a destinazione speciale” D/5 Sedi centrali Banche – Assicurazioni etc.

Ovvero, ai sensi del DPR 138/98, rispettivamente nei gruppi P (P4) e Z (Z4).

E' opportuno far notare che un ufficio di tipo “strutturato” possiede di norma anche dotazioni esterne ed interne, alcune delle quali vengono di seguito indicate:

a) Dotazioni esterne (pertinenze esclusive di ornamento)

- aree a parcheggio privato

- aree o spazi esterni (piazze esterne, giardini ecc)

- box controllo ingresso auto

b) Dotazioni interne (pertinenze accessorie a servizio)

- archivi

- depositi, cantine, soffitte e similari

- ambienti destinati a posto di ristoro (mensa – bar)

- spazi per le varie esigenze del personale o per i clienti (sala riunione, biblioteca, ecc)

- locale per infermeria, ecc.

- posti auto coperti o scoperti

Indicazioni di carattere generale

Nel caso di ufficio strutturato nel computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

– la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri

interni e perimetrali;

– la superficie ponderata delle eventuali pertinenze esclusive di ornamento;

– la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nel computo della superficie complessiva del compendio edilizio:

– la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

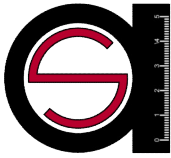
– le rientranze e le sporgenze realizzate per scopi strutturali o estetici e i profili non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

– le superfici coperte che non sono contornate da elementi perimetrali verticali, ovvero che lo sono in modo parziale (patio, tettoia etc.) si calcolano in base alla proiezione verticale del limite esterno dei componenti di copertura.

Non vengono inoltre considerati

i vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato

gli spazi all'interno dei tetti ventilati;



i terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili;

la superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e dai cavedii

le superfici o gli ambienti occupati da impianti tecnici;

- le rampe, gli ascensori e simili;

- gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

5.1 Superficie commerciale

Per quanto concerne il computo della superficie di un edificio ad "ufficio strutturato" si rappresenta che deve essere sempre considerata la superficie di tutti gli elementi costitutivi dell'immobile, con le diverse destinazioni d'uso e le specifiche utilizzazioni.

La superficie commerciale dell'intero complesso è determinata dalla somma delle superfici:

- di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali;
- dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente omogeneizzate a quella avente funzione principale;
- dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata a quella avente funzione principale;
- dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale.
- degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiania o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzate.

Per la determinazione della consistenza delle dotazioni interne viene indicato il criterio di omogeneizzazione delle superfici previsto dal D.P.R. 138/98.

a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (dotazioni esterne)*

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile viene omogeneizzata nella misura del 10%.

b) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio (dotazioni interne)*

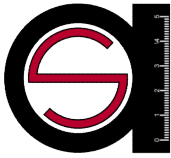
La superficie delle dotazioni accessorie è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicante con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

Questo metodo di calcolo delle superfici trova pressoché totale riscontro nei criteri individuati nei riferimenti applicativi per le misurazioni immobiliari contenuti nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" promosso da Tecnoborsa S.p.A. in collaborazione con A.B.I., Agenzia del Territorio, Ordini Professionali, Associazioni di categoria, Uni, Unioncamere, università Bocconi e Luiss, nell'ambito di un progetto finalizzato ad introdurre uno standard di valutazione condiviso sul territorio nazionale, parametrato ai criteri internazionali quali gli International Valuation Standards (IVS), gli European Valuation Standards (EVS); gli Appraisal and valuation standards della RICS; gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP); la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Sistema Italiano di Misurazione

Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata:



a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che co-stituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Il computo delle superfici è stato eseguito, previo sopralluogo di riscontro eseguito all'interno degli immobili interessati, mediante conteggio con idoneo programma di grafica vettoriale sulle piante in formato vettoriale digitale presenti agli atti dell'Ufficio. Le superfici determinate vengono rappresentate graficamente (omettendone i dettagli dimensionali ma riportando soltanto la superficie calcolata) nelle planimetrie allegate alla presente Relazione di Stima.

Si è pervenuti quindi alla determinazione della superficie convenzionale a destinazione commerciale da utilizzare per il calcolo come di seguito ricapitolata:

DETERMINAZIONE SUPERFICIE NORMA UNI 15733/2011



Piano	Descrizione	titolo	quota	superficie (mq.)	superficie computabile (mq.)	coeff.	superficie comparata (mq.)
Fabbricato uffici							
Piano terreno	Superficie coperta a) b)			616,43	616,43	1,00	616,43
	Superficie coperta c)			77,32	61,64	0,50	30,82
	Loggiato coperto			67,61	67,61	0,30	20,28
	Area scoperta			1.830,00	1.830,00	0,10	183,00
Piano primo	Superficie coperta a) b)			549,99	549,99	1,00	549,99
	Superficie coperta c)			63,25	54,99	0,50	27,50
	Terrazzi scoperti			27,32	27,32	0,25	6,83
							1.434,85
Fabbricato produttivo							
Piano terreno	Superficie coperta a) b)			1.624,82	1.624,82	1,00	1.624,82
	Superficie coperta c)			49,11	49,11	0,50	24,56
	Loggiato coperto			281,29	281,29	0,50	140,65
	Area scoperta			4.995,00	4.995,00	0,10	499,50
Piano primo	Superficie coperta a) b)			456,91	456,91	1,00	456,91
	Superficie coperta c)			23,86	23,86	0,50	11,93
							2.758,37
Fabbricato accessorio							
Piano terreno	Superficie coperta a) b)			97,00	97,00	1,00	48,50
	Superficie coperta c)			16,00	16,00	0,50	8,00
							56,50
	superficie massima computabile (max 10% Superficie a) b))						

DETERMINAZIONE SUPERFICIE D.P.R.138/98

Piano	Descrizione	titolo	quota	superficie (mq.)	superficie computabile (mq.)	coeff.	Superficie comparata (mq.)
Fabbricato uffici							
Piano terreno	Superficie lorda			693,75	693,75	1,00	693,75



	Loggiato coperto				67,61	67,61	0,25	16,90
	Area scoperta				1.830,00	1.830,00	0,10	183,00
Piano primo	Superficie lorda				613,24	613,24	1,00	613,24
	Terrazzi scoperti				27,32	27,32	0,25	6,83
								1.513,72
Fabbricato produttivo								
Piano terreno	Superficie lorda				1.673,93	1.673,93	1,00	1.693,73
	Loggiato coperto				281,29	281,29	0,25	70,32
	Area scoperta				4.995,00	4.995,00	0,10	499,50
Piano primo	Superficie lorda				480,77	480,77	1,00	480,77
	Loggiato coperto				192,00	192,00	0,25	48,00
								3.225,09
Fabbricato accessorio								
Piano terreno	Superficie lorda locale tecnico				113,00	113,00	0,25	28,25
								28,25

eseguendo quindi una media aritmetica tra le superfici così determinate si ottiene una superficie lorda convenzionale da computare ai fini della stima pari a:

Fabbricato uffici:

$$(1.434,85 \text{ mq.} + 1.513,72 \text{ mq.})/2 = \mathbf{1.474,29 \text{ mq.}}$$

Fabbricato produttivo:

$$(2.758,37 \text{ mq.} + 3.225,09 \text{ mq.})/2 = \mathbf{2.991,73 \text{ mq.}}$$

Fabbricato accessorio:

$$(56,50 \text{ mq.} + 28,25 \text{ mq.})/2 = \mathbf{42,38 \text{ mq.}}$$

Per quanto concerne l'adozione di questo metodo di calcolo delle superfici da computare per il calcolo del valore dell'immobile, si ritiene che l'esecuzione della media tra i meccanismi di calcolo come determinati dalle norme citate garantisca una maggiore equità poiché, in specialmodo nel caso di unità immobiliari aventi ampie superfici scoperte o sviluppate su più livelli, le due modalità si compensano vicendevolmente, in quanto se da un lato la Norma UNI 15733/2011 non tiene conto del minore valore delle superfici accessorie, dall'altro la norma "catastale" abbatte il "peso" di dette superfici tenendo conto della loro complementarietà rispetto alle superfici principali.



Utilizzando la media tra i due metodi di calcolo si ritiene che venga attribuita una adeguata importanza alle superfici commerciali (non svalutandone la loro rilevanza in termini patrimoniali), pur mitigandone il peso sulla base dell'effettivo, ridotto valore delle superfici accessorie così come determinate per il calcolo della superficie catastale.

3. Identificazione - disciplina:

3.1. Identificazione catastale;

Al Catasto Terreni del Comune di Livorno l'immobile oggetto della stima è identificato come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
11	1312	-	mq.	Ente urbano	-	-	-

La particella 1312 deriva dalla fusione delle particelle 1166, 1168, 1170 e 1173 in seguito alla approvazione del Tipo Mappale n.951489 del 2/1/1995;

La particella 1166 deriva dalla particella 5, la particella 1168 deriva dalla particella 817, la particella 1170 deriva dalla particella 1090, la particella 1073 deriva dalla particella 1085; il tutto in seguito alla approvazione del Tipo di Frazionamento n.59 del 27/1/1994;

La particella 1090 deriva dalla particella 55, la particella 1095 deriva dalla particella 764, il tutto in seguito alla approvazione del Tipo di Frazionamento n.216 del 24/5/1990

Al Catasto Fabbricati l'immobile è costituito dalle unità immobiliari come di seguito censite in banca dati:

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
11	1312	2	Via dell'Artigianato 53,55 p.T-1	C/3	5	185 mq.	189 mq.	€ 1.098,76
11	1312	3	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
11	1312	4	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
11	1312	5	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
11	1312	6	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
11	1312	7	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
11	1312	8	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
11	1312	9	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
11	1312	10	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	195 mq.	209 mq.	€ 1.339,43
11	1312	11	Via dell'Artigianato 53 p.T-1	C/3	6	210 mq.	218 mq.	€ 1.442,46
11	1312	602	Via dell'Artigianato 53,55 p.T-1	A/10	5	18 vani	698 mq.	€ 7.529,94
11	1312	603	Via dell'Artigianato CND p.T-1	A/10	6	6 vani	112 mq.	€ 2.928,31
11	1312	604	Via dell'Artigianato 53,55 p.T	A/10	5	6,5 vani	219 mq.	€ 2.719,15
11	1312	606	Via dell'Artigianato 53,55 p.T	C/2	5	17 mq.	19 mq.	€ 40,39



11	1312	607	Via dell'Artigianato 53,55 p.T	C/2	6	17 mq.	20 mq.	€ 40,39
11	1312	608	Via dell'Artigianato 53,55 p.T	C/2	6	18 mq.	20 mq.	€ 42,76
11	1312	609	Via dell'Artigianato 53,55 p.T	D/1				€ 300,00
11	1312	610	Via dell'Artigianato 53,55 p.T	C/2	5	22 mq.	26 mq.	€ 52,77

costituiscono utilità comune alle sopraelencate unità immobiliari le seguenti unità:

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
11	1312	1	Via dell'Artigianato 53,55 p.T-1				Bene Comune Non Censibile	
11	1312	605	Via dell'Artigianato 53 p.T-1				Bene Comune Non Censibile	

nonché il seguente Bene Comune Censibile:

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
11	1312	601	Via dell'Artigianato 53,55 p.T-1	C/2	6	88 mq.	89 mq.	€ 249,96

Le suddette unità immobiliari sono erroneamente riportate in carico alla Ditta catastale:

- per quanto attiene ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 604:

Comune di Livorno – con sede in Livorno – c.f. 00104330493 – Proprietà

- per quanto attiene ai subalterni 602, 603, 606, 607, 608 609 e 610:

Comune di Livorno – con sede in Livorno – c.f. 00104330493 – Superficie per 2548/10000

Come previsto dal D.L. n.78 del 31/5/2010, prima della stipula di qualsiasi atto avente ad oggetto la costituzione od il trasferimento di diritti reali sui beni in oggetto dovrà provvedersi all'allineamento, nella banca dati catastale, dell'intestazione corretta degli stessi, così come risultante dagli atti di compravendita nel frattempo intervenuti.

3.2 Titolarità:

L'area sulla quale è stato realizzato il complesso edilizio oggetto della stima è stata acquisita dal Comune di Livorno in seguito ai sottoelencati titoli:

- per quanto attiene alla originaria particella 5 in seguito all'emissione del Decreto di Esproprio del Presidente della Giunta Regionale Toscana n.803 del 18/10/1980;
- per quanto attiene alla originaria particella 817 in seguito alla stipula del Contratto di Compravendita in data 4/1/1983 portante il numero di repertorio 42676 rogante il Segretario Generale del Comune di Livorno;



- per quanto attiene alla originaria particella 55 in seguito all'emissione dell'Ordinanza di Esproprio Definitivo del Sindaco del Comune di Livorno n.14/87 portante il numero di protocollo 21378 del 10/6/1987;
- per quanto attiene alla originaria particella 764 in seguito alla stipula del Contratto di Compravendita in data 12/2/1979 portante il numero di repertorio 37663 rogante il Segretario Generale del Comune di Livorno;

Con Atto di conferimento di immobili da parte del Comune di Livorno a firma del Notaio Gaetano D'Abramo portante il numero di repertorio 28454/3902 del 16/6/1998, rettificato con scrittura privata dello stesso Notaio portante il numero di repertorio 48885/14767 del 17/11/2008 è stata trasferita dal Comune di Livorno alla S.P.I.L. S.p.A. la proprietà del terreno per 1/1 e la quota di 70/100 della proprietà superficaria dell'intero immobile.

Con atto a firma del Segretario Generale del Comune di Livorno portante il numero di repertorio 51354 in data 20/4/1994 è stata trasferita dal Comune di Livorno alla Provincia di Livorno la quota di 30/100 della proprietà superficaria fino al 19/4/2054)

Con atto a firma del Segretario Generale del Comune di Livorno portante il numero di repertorio 59308 del 20/12/2011 è stata trasferita alla Provincia di Livorno al Comune di Livorno la quota di 25,48/100 della proprietà superficaria fino al 19/4/2054.

L'effettiva titolarità di diritto del complesso immobiliare è conseguentemente la seguente:

- 1 - S.P.I.L. S.p.A. – proprietaria del terreno per 1/1 e proprietaria superficaria per 7000/10000
- 2 - Comune di Livorno – proprietà superficaria per 2548/10000;
- 3 - Provincia di Livorno – proprietà superficaria per 452/10000

3.3. Disciplina urbanistica;

Il Piano Strutturale adottato classifica il complesso immobiliare nell'interno dell'Ambito delle Attività, all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e dell'

- *U.T.O.E. n.10 "Attività".*

Il vigente Regolamento Urbanistico lo classifica nell'ambito dei:

- *Gruppi di edifici: Gruppo 5 "Edifici recenti" (art.7);*

all'interno dell'Area Normativa:

- *Area per le attività produttive ed i Servizi alle imprese (art.25);*

Il Piano Particolareggiato "Picchianti", scaduto nei suoi termini di validità per quanto attiene alla valenza espropriativa per decorrenza del termine decennale, ma le cui prescrizioni pianificatorie sono tuttora vigenti in seguito alla loro ultrattività prevista per Legge, classifica il complesso immobiliare all'interno delle:



- *“aree edificabili per attività produttive” (art.3)*

3.4. Vincoli;

L'immobile non è sottoposto a vincoli di tutela paesaggistica, né a vincoli di altro tipo derivanti da disciplina sovraordinata a quella urbanistica.

Sull'area di pertinenza sono presenti due canalizzazioni sotterranee costituite da due tubazioni in pressione affiancate: una DN150 utilizzata per il trasporto dei fanghi reflui dalle lavorazioni dall'Impianto di depurazione delle acque reflue "A.S.A." del "Rivellino" in Via della Cinta Esterna all'impianto di trattamento fanghi, ubicato all'interno del complesso "A.A.M.P.S." di Via dell'Artigianato; l'altra DN200 per il trasporto delle acque di ritorno dalle lavorazioni.

Il tracciato indicativo della posizione delle tubazioni suddette è riportato nella allegata planimetria.

3.5. Situazione edilizia;

Il complesso edilizio è stato realizzato in seguito all'approvazione da parte del Comune di Livorno del progetto di opera pubblica con la Delibera della Giunta Municipale n.4106 del 18/12/1992 e della successiva Variante approvata con delibera della giunta Municipale n.274 del 1/7/1991.

In seguito alla presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata portante il n.49014 del 2/5/2016, sono state eseguite da parte della proprietà alcune opere di modifiche allo stato precedentemente legittimato

3.6. Potenzialità – Suscettività di trasformazione

La vigente disciplina urbanistica prevede la possibilità, per i lotti esistenti all'interno del perimetro del previgente Piano Particolareggiato "Picchianti", di realizzare interventi di completamento dei complessi produttivi esistenti fino al raggiungimento delle capacità edificatorie indicate dalle Norme di Attuazione.

Nel caso specifico le Norme del Piano Particolareggiato "Picchianti" all'art.3 prevedono la seguente disciplina:

Art. 3 - Aree edificabili per attività produttive
--

L'area comprende sia le aree nelle quali sono insediate le attività produttive sia le aree destinate alla costruzione di nuovi edifici per attività produttive.



Nell'area è ammessa la formazione di lotti di dimensione da 1500 a 20.000 mq; è peraltro consentita la formazione di lotti di entità diverse a fronte di riconosciute necessità produttive ed aziendali.

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- sostituzione;
- ampliamento nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi indicati al successivo comma.

Gli interventi di nuova edificazione devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Indice di fabbricabilità $I_f = 4 \text{ mc/mq}$;
- Rapporto di copertura massimo: 55% per lotti fino a 3000 mq; 50% per lotti oltre 3000 mq;
- Arretramento minimo dalla recinzione del lotto, lato strada, esclusi i volumi tecnici: ml 10, salvo diversa indicazione contenuta nelle schede normative da 3.1.1 a 3.1.5. Nelle aree dove sono presenti fili edilizi diversi è consentito allinearsi a tali fili.
- Distanza minima dai confini, esclusi i volumi tecnici: ml 6,00; previo accordo con le proprietà confinanti le costruzioni possono sorgere anche sui confini laterali o tergalì del lotto.

La fascia di arretramento della recinzione dai fili stradali dovrà essere sistemata a verde, come indicato nella tavola 3.1.7, con arbusti per la formazione di siepi e alberi di alto fusto in misura non inferiore a una pianta ogni 50 mq.

Lungo la recinzione potrà essere realizzato un marciapiede della larghezza di ml 1 al fine di evitare interruzioni dei marciapiedi esistenti.

L'area interna ai lotti dovrà essere sistemata a verde con alberi di alto fusto per almeno 1/10 della superficie del lotto stesso.

Nell'Area sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive;
- artigianato di servizio;
- attrezzature e impianti di interesse generale;
- commercio all'ingrosso.

Sono comprese nella destinazione principale le funzioni a supporto dell'attività insediata quali residenza del custode, attività espositive, attività di ricerca, laboratori, attività miste socio-sanitarie, attività commerciali, attività di deposito. Tali funzioni sono ammesse solo se strettamente connesse con l'attività principale insediata.

Sono escluse attività di costruzione, di riparazione, di deposito e manutenzione di containers, case di spedizione, autotrasporti, attività di magazzinaggio connesse al trasporto e attività di raccolta, di demolizione e di rottamazione di autoveicoli. È inoltre vietato il deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.

Sull'area compresa tra Via dell'Artigianato, Via dei Cordai, Via dei Soffiatori del Vetro e Via degli Arrotini è consentita la costruzione di un termovalorizzatore in conformità a quanto previsto dal Piano Provinciale dei rifiuti.

L'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico prevede, per l'area in oggetto le seguenti indicazioni:

Art. 25 - Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese

1 A. Definizione

L'area normativa comprende le aree nelle quali sono insediate le attività produttive e i relativi servizi, nonché le aree libere che il piano destina a tali usi.

2 B. Modificazioni dell'assetto urbano

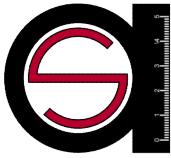
3 B1 Modificazioni degli edifici esistenti

4 a) Interventi sugli edifici recenti con attività compatibile con le destinazioni dell'area normativa: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa.

E' ammesso il mantenimento del filo edilizio esistente verso strada.

5 b) Interventi sugli edifici recenti con attività non compatibile con le destinazioni dell'area normativa: manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le attività insediate nell'unità organica elementare 3-A-1 Podere con valore testimoniale e nel sistema territoriale di tutela ambientale e pedecollinare, così come individuati dal Piano strutturale, sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione



edilizia; sono tuttavia consentiti adeguamenti di impianti tecnologici di servizio e messa a norma a favore di attività produttive insediate tali da non alterare lo stato complessivo dell'area.

6 B2 Modificazioni delle aree

7 Parametri urbanistico - edilizi

8 - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq Slp/mq SF; indici più elevati possono essere stabiliti in sede di Piani Attuativi d'iniziativa pubblica;

- Rapporto di copertura massimo: 0,55 mq Sc/mq SF;
- Distanza minima degli edifici da confini: m. 5, sono ammesse costruzioni in aderenza e a confine con il consenso del confinante;
- Distanza minima tra edifici: m. 10, sono ammesse costruzioni in aderenza;
- Distanza degli edifici da fili stradali: allineamento con gli edifici esistenti; in assenza di edifici, minimo m.5;
- Distanza della recinzione da fili stradali: sul confine di proprietà;
- Altezza degli edifici:

agli edifici destinati ad attività produttive, ai parcheggi in elevazione e relativi impianti tecnologici non si applicano limiti di altezza; per tutte le altre destinazioni deve essere rispettata l'altezza massima di m.10;

- L'area a verde piantumata con alberi di alto fusto deve essere almeno pari a 1/10 della superficie del lotto, ivi compresa la fascia di arretramento della recinzione dei fili stradali per la parte non destinata a servizi pubblici;

- I parcheggi pertinenziali 1 mq ogni 3,3 mq di SLP devono essere realizzati all'interno del lotto;

- Le aree a servizi per interventi su aree non urbanizzate devono essere almeno pari a:

per attività produttive: 15% dell'area di pertinenza dell'intervento di cui almeno 2/3 da destinare a parcheggio;

per attività commerciali e terziarie connesse all'attività di servizio alle imprese: 80% della Slp di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.

9 Gli interventi ricadenti in aree comprese all'interno del perimetro dell'ex Piano per gli Insediamenti Produttivi "Picchianti" non sono subordinati alla cessione di aree per servizi o monetizzazione in quanto la dotazione di standards e aree per servizi è già soddisfatta e le opere relative sono state realizzate da parte dell'Amministrazione.

10 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività produttive;
- Artigianato di servizio;
- Attività di servizio alle imprese.
- Attività commerciali (la superficie di vendita non può superare il 20% della SLP dei fabbricati esistenti o in progetto riferiti all'ambito d'intervento, comunque nel rispetto dei limiti riportati nella tabella di cui all'art. 53; previsioni diverse, fermo comunque restando il rispetto dei limiti di cui all'art. 53, possono essere contenute in Piani attuativi d'iniziativa pubblica);
- Attrezzature e impianti di interesse generale;
- Commercio all'ingrosso.

Sono comprese nella destinazione principale le funzioni a supporto della attività; residenza custode, uffici.

Tali funzioni sono ammesse solo se connesse con l'attività principale.

Sono esclusi i nuovi insediamenti relativi ad attività di costruzione, riparazione, deposito e manutenzione containers, case di spedizione, autotrasporti e attività di magazzinaggio connesse al trasporto ad eccezione dell'area compresa tra lo scolmatore d'Arno, via Massaua e via Leonardo da Vinci.



Sono vietati impianti di incenerimento, impianti di produzione di energia elettrica alimentati da combustibile derivato da rifiuti, termovalorizzatori e termoutilizzatori; impianti per il trattamento di fanghi, per la macinazione di inerti, fatto salvo quanto previsto dal Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani.

Ogni insediamento dovrà comunque avvenire nel rispetto della tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini.

11 D. Modalità di attuazione

Concessione edilizia, concessione convenzionata.

Gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione con cambio di destinazione d'uso sono subordinati a concessione convenzionata che preveda la cessione gratuita o l'asservimento 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.

In presenza dei necessari presupposti di legge possono essere promossi piani particolareggiati ai sensi dell'art. 13, piani di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/42 o piani per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art.27 della L. 865/71.

12 E.Classificazione

L'area normativa è classificata di categoria B secondo il DM 1444/68.

Dall'esame congiunto delle due indicazioni normative (premesse che l'art.25 consente, qualora il Piano Particolareggiato contenga indicazioni quantitativamente superiori, la deroga alla propria prescrizione) stante la Superficie Fondiaria del Lotto oggetto della stima pari a 9.618 mq., si ottengono le seguenti potenzialità teoriche del lotto oggetto della stima:

Volumetria massima ammessa: 38.472 mc.

Superficie Utile Lorda massima ammessa: 7.964,40 mq.

Superficie coperta massima: 5.289,90 mq.

Pertanto, determinata la Superficie Coperta degli immobili esistenti pari a 2.845 mq., e la Superficie Utile Lorda esistente pari a 3.510,19 mq. nonchè il Volume pari a 15.956,68 mc. residuano, nell'ambito del lotto oggetto della stima le capacità edificatorie come di seguito determinate:

Parametro	Riferimento	Riferimento normativo		Quantità ammissibile	Quantità esistente	Capacità residua
		Art.3 P.P.	Art.25 R.U.			
Sup.coperta	Sf = 9.618 mq.	0,50	0,55	5.289,90 mq.	2.845,00 mq.	2.444,90 mq.
S.U.L.			0,80	7.694,40 mq.	3.510,19 mq.	4.184,21 mq.
Volume		4,00		38.472,00 mc.	15.956,68 mc.	22.515,32 mc.

La conformazione del lotto, le preesistenze vincolanti, la posizione degli edifici esistenti ed in particolare la sussistenza della condotta interrata descritta al punto **3.4.** della presente Relazione di Stima, nonché la presenza di un fabbricato realizzato in aderenza ad una parte del confine meridionale del lotto, limitano dal punto di vista "fisico" la possibilità di esprimere tali capacità edificatorie residue.

Al fine di determinare in modo realistico le capacità edificatorie residuali attribuibili al complesso immobiliare, si è pertanto eseguito uno studio di fattibilità, in base al quale si sono individuate le ulteriori Superfici potenzialmente esprimibili nell'ambito del lotto.



In sintesi si sono individuate una serie di ipotesi, redatte nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini, nonché dell'assetto planimetrico e delle caratteristiche architettoniche del complesso edilizio, caratterizzato da un fronte verso strada di pregevoli caratteristiche mediante le quali potrebbero essere espresse le potenzialità edificatorie residue del complesso immobiliare oggetto della stima:

- a) ampliamento verso sud del fabbricato a destinazione produttiva, per una superficie coperta di circa 600 mq.;
- b) realizzazione di un nuovo edificio nella zona nord del lotto, per una superficie coperta di circa 500 mq.;
- c) realizzazione di un nuovo edificio nella zona ovest del lotto, da realizzarsi previo spostamento del locale tecnico esistente, per una superficie coperta di circa 1.000 mq.
- d) realizzazione di fabbricati di completamento nelle zone di transizione tra i due fabbricati esistenti, per una superficie coperta complessiva di 150 mq. circa;
- e) realizzazione di nuovi orizzontamenti all'interno dell'edificio a destinazione produttiva, finalizzati all'incremento della Superficie Utile Lorda;

si tratta di una sintesi delle possibilità di sviluppo dal punto di vista edilizio del complesso oggetto della stima, a dimostrazione della presenza di una ulteriore componente del valore dello stesso oltre a quella che potrà derivare dall'analisi e dalla consistenza dello stato attuale sulla base delle quotazioni di mercato.

4. Valutazione dell'immobile:

4.1. Considerazioni generali sul metodo di stima;

Per le considerazioni espresse in premessa lo scopo della stima è quello di individuare il valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto, cioè la somma che, nell'ambito di una contrattazione in regime di libero mercato tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare l'incontro tra la domanda e l'offerta.

Per addivenire a tale giudizio estimativo c'è la necessità di acquisire i dati relativi a concrete esperienze di mercato, con la ricerca di dati relativi a beni analoghi o assimilabili dei quali si conoscano prezzi noti.

Nel caso specifico la particolarità dell'immobile, la sua destinazione urbanistica, la suscettibilità di trasformazione, ci inducono a ricorrere ad un metodo di stima **sintetico comparativo**.

Al fine di determinare il valore di mercato del bene dovremo disporre di una serie di dati di riferimento da utilizzare per il calcolo quali:



- i probabili valori di mercato, da ricercarsi mediante una analisi riferita, per quanto possibile, a beni simili a quello in oggetto, con una scala di prezzi rilevati in epoca prossima a quella attuale; tenendo comunque conto che, nel caso specifico, la peculiarità del bene introduce fattori di elevata difficoltà nel reperire una sufficiente quantità di campioni cui fare riferimento.

- la ricerca di dati di riferimento contenuti nelle c.d. banche dati immobiliari, mediante le quali integrare il calcolo del probabile valore riferito all'immobile con un riferimento economico più esteso e già frutto di interpretazioni statistiche effettuate da enti preposti all'elaborazione dei relativi dati;

4.2. Dati di riferimento: valori immobiliari;

Si deve premettere che la particolarità dell'immobile lo pone al di fuori del mercato c.d. "ordinario", e ciò poiché la consistenza, l'articolazione spaziale, la destinazione attribuita dalla disciplina vigente determinano inevitabilmente il restringimento della possibile platea dei soggetti interessati.

E' evidente che in tale scenario si riduce il numero dei soggetti che possono "animare" l'ipotetico mercato, aventi ovvero la possibilità di acquistare l'immobile nel suo complesso, l'insieme dei soggetti potenzialmente interessati viene quindi limitato in senso numerico e di conseguenza la possibilità di trattativa sull'ipotetico valore subirà le conseguenti limitazioni.

Nell'analisi dei dati di riferimento che di seguito verranno riportati dovranno pertanto essere fatte le debite esclusioni (quelli inerenti i valori eccessivamente bassi o quelli che determinano evidenti sopravvalutazioni dei beni o le zone non parametrabili a quella presa in esame) e, per quanto concerne infine i dati ritenuti validi, dovranno essere adottati una serie di coefficienti parametrici che consentano di rapportare i dati stessi, sia alla tipologia presa in esame, che alla particolare situazione di mercato nella quale si opera.

Non si sono reperite indicazioni relative a valori di compravendita riferiti ad immobili di caratteristiche analoghe o perlomeno simili a quello in esame, ovvero relative a complessi edilizi aventi caratteristiche qualitative e quantitative paragonabili a quelle in oggetto, il momento di particolare crisi del mercato immobiliare, sia riferito alla realtà locale che a quello globale, in particolare per quanto attiene gli immobili a destinazione produttiva e terziaria, con una pressoché totale mancanza di transazione, se si escludono quelle derivanti da procedimenti di vendita all'asta, ha di fatto reso indisponibili dati relativi a compravendite di immobili di caratteristiche analoghe a quelli oggetto della stima.

Esclusi quindi gli atti di compravendita in quanto non disponibili, si è pertanto effettuata una ricerca di valori di mercato riferiti ad immobili a destinazione terziaria e produttiva posti nell'ambito



territoriale di indagine (zona picchianti), individuando una serie di dati rilevati nell'ambito di 7 annunci relativi ad immobili a destinazione terziaria e 18 annunci inerenti ad immobili a destinazione produttiva, rilevati nelle offerte in vendita che di seguito si sintetizzano:

QUOTAZIONI IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA (UFFICI)

RILEVATE MEDIANTE CONSULTAZIONE ANNUNCI IMMOBILIARI

COMUNE DI LIVORNO - DATI RILEVATI IL 22/2/2019

rif.	Fonte / agenzia		zona	OMI	descrizione	S _{comm}	Prezzo richiesto (€)	prezzo unitario (€)
1	immobiliare.it	Agente Immobiliare Roberto Ferretti	picchianti	D9	UFFICIO VENDITA ZONA PICCHIANTI Euro 68.000. Nella zona artigianale del Picchianti, proponiamo in contesto industriale, UFFICIO di circa 60 mq OPERATIVO con servizi. Tutto in ottime condizioni, CONDIZIONATORI. Ampia stanza di ingresso da utilizzare come operativa, e due stanze direzionali oltre antibagno e bagno, ascensore.	60	68.000,00	1.133,33
2	idealista.it	Intermedia di Roberto Ferretti	Picchianti	D9	Nella zona artigianale del Picchianti in prossimità delle principali arterie stradali, proponiamo in vendita ufficio di nuova costruzione, 77 mq, attualmente ampio vano finestrato e predisposto per la divisione, termo condizionato, doppi servizi. Ottima possibilità di parcheggio.	77	90.000,00	1.168,83
3	idealista.it	prestige immobiliare	picchianti	D9	In zona Picchianti, in una delle più importanti aree produttive del territorio ed in prossimità dei principali snodi stradali del comune, proponiamo ampio fondo di 250 mq al piano primo con ascensore. La posizione rende la struttura facilmente raggiungibile dall'Autostrada e dalla FI-PI-LI ed è possibile mettere grandi insegne visibili dalla variante Aurelia. Il fondo prevede 6 stanze ad uso ufficio\archivio ed uno molto grande e luminoso utilizzabile come ufficio direzionale. Ci sono due bagni di cui uno con doccia. Il fondo è di categoria A 10 e può essere utilizzato per uffici, studi medici, da liberi professionisti, studi associati o studi a supporto delle aziende, impianti sportivi, palestre. La zona dispone di ampia facilità di parcheggio. Le strutture interne sono tutte in cartongesso quindi facilmente personalizzabili e rimovibili.	250	300.000,00	1.200,00
4	idealista.it	Gestimm S.r.l.	Picchianti	D9	"PICCHIANTI: ufficio di 390 mq adatto a ambulatori medici, studi professionali, palestre. Poss. tà frazionamento in due unità."	390	300.000,00	769,23
5	idealista.it	Gestimm S.r.l.	Picchianti	D9	PICCHIANTI: ufficio al primo piano di 150 mq con servizi. Adatto anche per laboratorio o ambulatorio	150	150.000,00	1.000,00
6	Subito.it	Biagiotti Immobiliare	Picchianti	D9	PICCHIANTI All'interno di palazzo moderno e di recente costruzione, bel 1° piano (con asc.) di 115 mq. ben strutturato, completamente cablato e condizionatori in tutte le stanze: 3 vani più stanza uso	115	99.000,00	860,87



					archivio e bagno. Ottimo come ufficio di rappresentanza			
--	--	--	--	--	---	--	--	--

QUOTAZIONI IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (CAPANNONI)

RILEVATE MEDIANTE CONSULTAZIONE ANNUNCI IMMOBILIARI

COMUNE DI LIVORNO - DATI RILEVATI IL 22/2/2019

rif.	Fonte / agenzia		zona	OMI	descrizione	S _{comm}	Prezzo richiesto (€)	prezzo unitario (€)
1	Immobiliare.it	Remax	Picchianti	D9	<p>PICCHIANTI: La zona industriale di Livorno che accoglie qualunque tipologia di attività terziaria e produttiva della città; In via degli Arrotini vi offriamo la possibilità di avere questo immobile unico nella zona in quanto caratterizzato da un ampio ingresso con cancello elettrico che dalla strada porta al piazzale cementato di 600mq circa, specificatamente per poter sopportare mezzi di oltre 30t di carico. Dal piazzale si può accedere tramite le 2 porte del fabbricato, al capannone accatastato come D/7 di 500mq compreso di sottoscala sfruttabile come ripostiglio/archivio, spogliatoio e bagno. Nel retro del fabbricato è presente un'altra parte di piazzale larga circa 6m e lunga 20m comprendente un locale tecnico dove si trova la pompa antincendio di proprietà e regolarmente revisionata.</p> <p>L'immobile si presta bene per ogni tipo di attività, soprattutto se si lavora con mezzi pesanti poichè è l'unico nella zona a non avere il cemento tradizionale nel piazzale, consentendo manovre, scarichi e carichi senza rovinare il manto</p>	660	350000	530,30
2	Immobiliare.it	Agente Immobiliare Roberto Ferretti			<p>PICCHIANTI CAPANNONE VENDESI. Euro 200.000 oltre residuo accollo LEASING di euro 3.000 per 146 rate mensili. Nella zona commerciale di Livorno, vendiamo splendido capannone di recentissima costruzione ed in perfettissime condizioni, dislocato su due piani utili e composto da due grandi vani per un totale di 1.000 mq di cui 500 mq al piano terreno destinato a laboratorio officina con tre porte carrabili, servizi e grande piazzale carrabile di 400 mq, il piano terra è alto 5 metri e 500 mq al piano primo con destinazione uffici direzionali, operativi, reception e sale riunioni. Termo autonomo con condizionamento dell'aria</p>	1120	650000	580,36
3	Immobiliare.it	Yard Real Estate	Picchianti	D8	<p>Picchianti (Livorno), Via Gian Battista Guarini, vendita di una porzione di capannone commerciale di 60 mq composto da un unico locale oltre a servizio igienico con antibagno.</p>	60	45.000	750,00



					Classe F - 157.972 kWh/m ² anno.			
4	Immobiliare.it		Picchianti	D9	Vendita capannone 145mq categoria catastale D8. L'immobile si costituisce di un unico grande spazio open space più un bagno ed un piccolo vano. E' facente parte di una struttura più grande e confinante con un altro magazzino di uguali dimensioni. Ampio portellone di accesso sul retro. altezza soffitti interni 5,5m. parcheggio auto scoperto privato.	145	150000	1.034,48
5	Idealista.it	Intermedia	Picchianti	D9	CAPANNONE PICCHIANTI VENDITA Euro 140.000 + Iva. Nei pressi dell'uscita nord della variante Aurelia che attraversa la città di Livorno, proponiamo la vendita di capannone di 180 mq su due piani, di cui al piano terra troviamo due grandi vani attualmente utilizzati a laboratorio e magazzino, bagno e ampio piazzale con cancello automatizzato, al primo piano, collegato da scala interna, troviamo quattro bellissimi vani divisi da pannelli in struttura mista vetro e legno, tutti termo condizionati e con rifiniture di vero interesse. Il capannone è in categoria D/8 quindi commerciale ma adattissimo anche ad ospitare uno studio professionale	180	140000	777,78
6	Idealista.it	Prestige Immobiliare	Picchianti	D9	CAPANNONE DI 750 MQ A PICCHIANTI CON SOPPALCO E APPARTAMENTO CON PIAZZALE CON 4 POSTI AUTO ANCHE CON RENT TO BUY. L'immobile è posto ai margini della zona picchianti, facilmente raggiungibile dei mezzi. E' costituito da uno spazio commerciale ampliabile fino al 40%, nella parte produttiva c'è un ampio soppalco utilizzabile per le attività produttive e tre uffici ed i bagni. Al piano superiore è presente un appartamento con accesso dal capannone composto da tre vani più bagno	750	500000	666,67
7	Idealista.it	Prestige Immobiliare	Picchianti	D9	PICCHIANTI VENDESI CAPANNONE INDUSTRIALE SU DUE LIVELLI DI MQ 1000 CON 2 PIAZZALI DI MQ 550 CIASCUNO, in una delle più importanti aree produttive del territorio ed a pochi passi dalla variante Aurelia, FI-PI-LI ed Autostrada proponiamo capannone industriale su due livelli (Piano terra fondo artigianale\Piano primo uffici	1000	650000	650,00
8	Idealista.it	Frangerini immobiliare	Picchianti	D9	PICCHIANTI: Capannone in cemento armato e mattoni faccia vista, circa 700mq con ampio piazzale e doppio ingresso, tettoia coperta di mq200, ottime potenzialità, 80mq di uffici, ottime condizioni	700	590000	842,86
9	Idealista.it	Prestige Immobiliare	Picchianti	D9	In zona Picchianti, in una delle più importanti aree produttive del territorio ed in prossimità dei principali snodi stradali del comune, proponiamo ampio fondo di 390 mq al piano primo con ascensore. La posizione rende la struttura facilmente raggiungibile dall'Autostrada e dalla FI-PI-LI ed è possibile mettere grandi insegne visibili dalla variante Aurelia. IL fondo è un ampio open space che si rende adatto ad ospitare magazzini e altre attività di supporto alla logistica nonché ad essere suddiviso	390	300000	769,23



					mediante parate in cartongesso in varie stanze. E' possibile inoltre l'apertura di una nuova porta sul corridoio condominiale. Ci sono due bagni di cui uno con doccia. Il fondo è di categoria A 10 e può essere utilizzato per uffici, studi medici, da liberi professionisti, studi associati o studi a supporto delle aziende, impianti sportivi, palestre. La zona dispone di ampia facilità di parcheggio. Le strutture interne sono tutte in cartongesso quindi facilmente personalizzabili e rimovibili.			
10	Idealista.it	Prestige Immobiliare	Picchianti	D9	In zona Picchianti, in una delle più importanti aree produttive del territorio ed in prossimità dei principali snodi stradali del comune, proponiamo ampio fondo di 360 mq al piano primo con ascensore. La posizione rende la struttura facilmente raggiungibile dall'Autostrada e dalla FI-PI-LI ed è possibile mettere grandi insegne visibili dalla variante Aurelia. IL fondo è un ampio open space che si rende adatto ad ospitare magazzini e altre attività di supporto alla logistica nonché ad essere suddiviso mediante parate in cartongesso in varie stanze. E' possibile inoltre l'apertura di una nuova porta sul corridoio condominiale. Il fondo è ancora privo di pavimentazione e di impianto elettrico e idraulico. Ci sono due bagni di cui uno con doccia. Il fondo è di categoria A 10 e può essere utilizzato per uffici, studi medici, da liberi professionisti, studi associati o studi a supporto delle aziende, impianti sportivi, palestre. La zona dispone di ampia facilità di parcheggio. Le strutture interne sono tutte in cartongesso quindi facilmente personalizzabili e rimovibili.	360	220.000	611,11
11	Idealista.it	Prestige Immobiliare	Picchianti	D9	In zona picchianti, in una delle più importanti aree produttive del territorio ed in prossimità dei principali snodi stradali del comune, proponiamo due ampi fondi di 550 mq. La posizione rende la struttura facilmente raggiungibile dall'autostrada e dalla fi-pi-li ed è possibile mettere grandi insegne visibili dalla variante aurelia. il capannone e' diviso in due unita distinte entrambe affittate con una rendita mensile molto interessante. Dopo un recente accordo con il comune il fondo ha possibilita' di abilitazione al commerciale. Il condominio ha diversi parcheggi privati - area verde 3000 m	550	329000	598,18
12	Idealista.it	Prestige Immobiliare	Picchianti	D9	In zona Picchianti, in una delle più importanti aree produttive del territorio ed in prossimità dei principali snodi stradali del comune, proponiamo ampio fondo di 145 mq al piano primo con ascensore. La posizione rende la struttura facilmente raggiungibile dall'Autostrada e dalla FI-PI-LI ed è possibile mettere grandi insegne visibili dalla variante Aurelia. IL fondo è un ampio open space che si rende adatto ad ospitare magazzini e altre attività di supporto alla logistica nonché ad essere suddiviso mediante parate in cartongesso in varie stanze. Il fondo è di categoria A 10 e può essere utilizzato per uffici, studi medici, da liberi professionisti,	145	130000	896,55



					studi associati o studi a supporto delle aziende, impianti sportivi, palestre. La zona dispone di ampia facilità di parcheggio. Le strutture interne sono tutte in cartongesso quindi facilmente personalizzabili e rimovibili.			
13	Idealista.it	Gestimm S.r.l.	Picchianti	D9	Vendesi in zona Picchianti ottimo capannone appena ristrutturato di 480mq con 2 entrate, 2 uffici bagno spogliatoio con docce stanzino	490	500000	1.020,40
14	Idealista.it		Picchianti	D9	Privato vende capannone zona picchianti 180 mq in area condominiale dotata di cancello elettrico e citofono e con posti auto assegnati, internamente dotato di servizi e ufficio, impianto elettrico a norma e con cavo di alimentazione per supportare 10 kw di potenza elettrica. Altezza interna circa 7 mt, tutto in ottime condizioni	180	160000	888,89
15	Idealista.it	Livorno Immobiliare	Picchianti	D9	PICCHIANTI in ottima posizione proponiamo capannone in ottime condizioni di 1600 mq. di cui 800 coperti. Facilità di accesso camion. Tre stanze uso ufficio, tre bagni, reparto spogliatoi con bagni e docce. Ottimo	1600	720000	450,00

si precisa, in merito agli annunci presi in esame, che è stata fatta una prima selezione sulla base delle destinazioni specifiche degli immobili, ovvero si sono presi in considerazione soltanto gli annunci facenti riferimento ad edifici realizzati nell'ambito di aree aventi destinazione urbanistica analoga a quella del bene oggetto della stima, escludendo pertanto immobili aventi destinazione specifica per servizi e terziario sulla base delle indicazioni del previgente Piano Particolareggiato "Picchianti"

Al fine di parametrare i prezzi indicati nelle offerte, sebbene in modo sommario, alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima dovremmo introdurre una serie di coefficienti relativi a:

a) ribasso nella trattativa: rispetto ai valori richiesti dal venditore in sede di annuncio si è generalmente accertato un elevato scarto percentuale rispetto al prezzo effettivamente pagato dall'acquirente, studi recenti riportano percentuali di abbattimento del 16,5% circa (Pubblicazione Nomisma 2014 - riferita alle transazioni 2010/2012) fino ad estendersi, in casi particolari, a picchi del 40%, nel caso specifico, alla luce della situazione congiunturale, stante l'ulteriore involuzione del mercato verificatasi nel periodo 2014-2019, che rende anacronistica la rilevazione di Nomisma, adotteremo per il calcolo la percentuale di ribasso massimo, pari al 40%

b) consistenza: per ragguagliare il valore unitario rilevato alla superficie dell'immobile preso in esame adotteremo, stante la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima pari a 1.474,29 mq. per quanto attiene alla destinazione ad uffici e a 2.991,73 per quanto concerne la destinazione produttiva, una serie di coefficienti parametrici "a scalare" rispetto al crescere della dimensione dell'immobile di riferimento:

1,15 – per immobili di superficie inferiore a 1/3 della Superficie di riferimento;



1,10 – per immobili di superficie inferiore a 1/2 della Superficie di riferimento;

1,05 – per immobili di superficie inferiore a 2/3 della Superficie di riferimento;

1,00 – per immobili di superficie inferiore a 2.000 mq.;

c) stato conservativo: premesso che la stima deve determinare il valore di un immobile che si trovi nello stesso stato manutentivo di quello in esame, ovvero in ottimo stato, applicheremo ai prezzi rilevati una serie di coefficienti legati allo stato di manutenzione dell'immobile preso come riferimento:

1,15 – per immobili in scadente stato manutentivo;

1,10 – per immobili in mediocre stato manutentivo;

1,05 – per immobili in buono stato manutentivo;

1,00 – per immobili in ottimo stato manutentivo (a nuovo);

d) dotazione impiantistica: assunto che l'immobile oggetto della stima ha una dotazione impiantistica completa: rete elettrica, telefonica, dati, impianto climatizzazione, antincendio, di sicurezza; applicheremo una serie di coefficienti che tengano conto della diversa dotazione di impianti degli immobili presi a riferimento:

1,15 – per immobili con dotazione impiantistica assente;

1,10 – per immobili con dotazione impiantistica minima (riscaldamento e imp.elettrico minimo);

1,05 – per immobili con dotazione impiantistica media (condizionamento e imp.elettrico minimo);

1,00 – per immobili con dotazione impiantistica completa;

sulla base di tali coefficienti di raffronto si è calcolato per ciascun prezzo rilevato, un valore di riferimento parametrato al quale fare riferimento per la stima:

QUOTAZIONI IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA (UFFICI)									
RILEVATE MEDIANTE CONSULTAZIONE ANNUNCI IMMOBILIARI									
n.	omi	sup. comm	prezzo richiesto (€)	prezzo unitario (€)	Parametri correttivi				Prezzo unitario parametrato (€)
					coeff. tratt	coeff. superficie	coeff. stato	coeff. impianti	
1	D9	60	68.000,00	1.133,33	0,600	1,150	1,000	1,000	€ 782,00
2		77	90.000,00	1.168,83	0,600	1,150	1,000	1,050	€ 846,82



3		250	300.000,00	1.200,00	0,600	1,150	1,050	1,000	€	869,40
4		390	300.000,00	769,23	0,600	1,150	1,050	1,050	€	585,17
5		238	300.000,00	1.260,50	0,600	1,150	1,000	1,000	€	690,00
6		150	150.000,00	1.000,00	0,600	1,150	1,000	1,000	€	594,00
7		115	99.000,00	860,87	0,600	1,150	1,000	1,000	€	782,00
									Prezzo unitario medio	727,90

QUOTAZIONI IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (CAPANNONI)										
RILEVATE MEDIANTE CONSULTAZIONE ANNUNCI IMMOBILIARI										
n.	omi	sup. comm	prezzo richiesto (€)	prezzo unitario (€)	Parametri correttivi				Prezzo unitario parametrato (€)	
					coeff. tratt	coeff. superficie	coeff. stato	coeff. impianti		
1		660	350.000,00	530,30	0,600	1,150	1,050	1,000	€	384,20
2		1120	650.000,00	580,36	0,600	1,100	1,050	1,000	€	402,19
3		60	45.000,00	750,00	0,600	1,150	1,050	1,050	€	570,54
4		145	150.000,00	1.034,48	0,600	1,150	1,000	1,050	€	749,48
5		180	140.000,00	777,78	0,600	1,150	1,000	1,000	€	536,67
6		750	500.000,00	666,67	0,600	1,150	1,000	1,000	€	460,00
7	D9	1000	650.000,00	650,00	0,600	1,100	1,000	1,000	€	429,00
8		700	590.000,00	842,86	0,600	1,150	1,000	1,000	€	581,57
9		390	300.000,00	769,23	0,600	1,150	1,000	1,000	€	530,77
10		360	220.000,00	611,11	0,600	1,150	1,000	1,100	€	463,83
11		550	329.000,00	598,18	0,600	1,150	1,000	1,100	€	454,02
12		145	130.000,00	896,55	0,600	1,150	1,000	1,100	€	680,48
13		490	500.000,00	1.020,40	0,600	1,150	1,000	1,000	€	704,08
14		180	160.000,00	888,89	0,600	1,150	1,050	1,150	€	740,60
15		1600	720.000,00	450,00	0,600	1,050	1,100	1,100	€	343,04
									Prezzo unitario medio	535,36

4.3. Determinazione del valore di mercato:



Si ritiene quindi, sulla base delle considerazioni precedentemente espresse e delle analisi effettuate che il valore di mercato attuale del complesso immobiliare in oggetto sia determinabile, per quanto concerne la componente “edilizia” dal prodotto tra la superficie commerciale determinata al punto **2.4.**:

Fabbricato uffici:

Sup.comm. 1.474,29 mq. x 727,90 €/mq. = 1.073.132,70 €

abbricato produttivo:

Sup.comm. 2.991,73 mq. x 535,36 €/mq. = 1.601.667,22 €

Fabbricato accessorio:

Sup.comm. 42,38 mq. x 535,36 €/mq. = 22.688,76 €

per un valore complessivo pari a 2.697.488,68 €.

Per quanto concerne la componente del valore attuale di mercato del complesso edilizio oggetto della stima relativa alla c.d “susceptibilità” di trasformazione, ovvero alla potenzialità edificatoria residua descritta ed analizzata al punto **3.6.**, dobbiamo tener conto che la realizzazione delle superfici previste nell’ambito della trasformazione sottrarrà spazi liberi, di verde, di parcheggio, di manovra, attualmente facenti parte delle dotazioni comuni dell’immobile, con una inevitabile diminuzione, anche se in misura minimale, del valore del complesso edilizio nel suo stato attuale, pertanto, dal valore di tale capacità edificatoria residuale come determinata sarà necessario detrarre una adeguata percentuale di deprezzamento del valore attuale.

Determineremo come segue il valore della potenzialità edificatoria residua: ipotizzando la possibilità teorica di realizzare, anche mediante interventi di tipo diverso la totalità della capacità edificatoria residua, pari a 4.184,21 mq di Superficie Utile Lorda (che per semplicità di calcolo faremo coincidere con la Superficie Commerciale), adottando un valore unitario di tale capacità edificatoria pari a quello determinato in precedenza per le superfici a destinazione produttiva (in quanto la superficie a destinazione terziaria non potrà superare il 25% della S.U.L. complessiva dell’intervento, già pertanto soddisfatta in gran parte dalla dotazione attuale) pari a 535,36 €/mq., ed adottando una incidenza del valore dell’area pari alla media tra quelle del 10 % e del 15% rilevate nella zona in oggetto dall’Agenzia delle Entrate nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (per quanto concerne i capannoni tipici e quelli ordinari) ovvero pari al 12,5% otterremo un valore della potenzialità edificatoria pari a:

4.184,21 mq. x 535,36 €/mq. x 0,125 = 280.009,89 €



Il deprezzamento che deriverebbe al complesso immobiliare dalla realizzazione delle potenzialità edificatorie residue può sinteticamente determinarsi nel valore commerciale delle superfici scoperte comuni alle unità immobiliari esistenti che verranno sottratte in conseguenza della realizzazione delle nuove superfici, pertanto assunto che il “peso” delle superfici scoperte pertinentziali è pari al 10% del valore unitario degli immobili ai quali sono asserviti, e che le superfici coperte realizzabili possono ipotizzarsi ammontare a 2.250 mq. otterremo un deprezzamento minimo pari a:

$$2.250,00 \text{ mq.} \times 535,36 \text{ €/mq.} \times 0,10 = 120.457,10 \text{ €}$$

Possiamo quindi determinare il complessivo valore di mercato dell'immobile nel suo stato attuale come segue, sommando ai valori derivanti dalla componente “edilizia” quello della “suscettibilità”, ovviamente detraendo il deprezzamento come in precedenza calcolato:

$$2.697.488,68 \text{ €} + 280.009,89 \text{ €} - 120.457,10 \text{ €} = \mathbf{2.857.041,47 \text{ €}}$$

4.4. Conclusioni / Verifiche

Al fine di accertare l'attendibilità del valore come in precedenza determinato provvederemo ad effettuare una ulteriore valutazione mediante il metodo di calcolo mediante la capitalizzazione del reddito, a tal fine si è effettuata una ricerca del probabile canone di mercato mediante indagini svolte presso operatori commerciali del settore nonché tramite la ricerca nell'ambito della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si sono rilevati dall'indagine presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione) i seguenti canoni medi di locazione:

- superfici a destinazione terziaria (uffici): 4,00 – 6,00 €/mq./mese
- superfici a destinazione produttiva (capannoni): 2,00 – 3,00 €/mq./mese

Dalla Consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si sono inoltre estratti i seguenti dati:

- superfici a destinazione terziaria (uffici): 4,30 – 5,80 €/mq./mese
- superfici a destinazione produttiva (capannoni): 2,20 – 2,80 €/mq./mese

Ai fini del calcolo del valore di mercato in base alla redditività dello stesso adotteremo pertanto una media tra i canoni minimi rilevati:

- superfici a destinazione terziaria (uffici): 4,15 €/mq./mese
- superfici a destinazione produttiva (capannoni): 2,10 €/mq./mese



e quindi, stante la consistenza delle superfici effettivamente assoggettabili a canone pari a quelle determinate al punto **2.4**, i redditi lordi annui detraibili saranno i seguenti:

Fabbricato uffici:

Sup.comm. 1.474,29 mq. x 4,15 €/mq./mese x 12 = 73.419,64 €

Fabbricato produttivo:

Sup.comm. 2.991,73 mq. x 2,10 €/mq./mese x 12 = 75.391,60 €

trattandosi di redditi lordi, dovremo individuare la percentuale di spese da detrarre al fine di ottenere il canone netto ai fini del calcolo del valore dell'immobile, che possiamo determinare, come segue:

- spese per amministrazione. 2%
- spese per manutenzione straordinaria: 5%
- carico fiscale: 20%

per un totale del 27% complessivo, dal quale deriva un canone netto complessivo pari a 108.632,20 €.

Al fine di calcolare il valore di mercato del complesso oggetto della stima dovremo quindi individuare il tasso di capitalizzazione, da applicare alla stima, a tal fine si devono porre le seguenti considerazioni: la maggior parte delle pubblicazioni di Estimo usualmente individuano delle "forbici" del tasso di capitalizzazione compreso tra il 4,50% ed il 6,50% per investimenti di tipo produttivo legati ad immobili di destinazione diversa dal residenziale. Alcune pubblicazioni di natura economico finanziaria individuano invece saggi legati allo specifico settore di investimento: Industriale 6%-10%, Bancario 6%-8%, Commerciale 8%-12%, Assicurativo 7%-7%, Immobiliare 4%-6%; generalmente specificando che la variazione del saggio di rendimento medio, nell'ambito della categoria individuata, dipende specificatamente da fattori ascendenti e discendenti in relazione alle caratteristiche esterne (di mercato o di ambiente) o interne (di struttura o finanziarie), ovvero dalle condizioni di produzione o di distribuzione del bene.

La particolare situazione congiunturale del mercato immobiliare induce ad adottare tassi di fruttuosità prudenzialmente bassi, pertanto per investimenti di tipo immobiliare ci si devono aspettare rendimenti non superiori al 70% di quelli indicati, quindi per quanto attiene ad investimenti nel settore immobiliare i tassi potranno essere compresi tra il 3,2 ed il 4,5%

L'elaborazione dei dati relativi ai valori ed alla redditività degli immobili contenuti nelle tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate - Territorio, realizzata rapportando i valori locativi al valore di mercato dei beni permette di individuare per le destinazioni terziarie e produttive compresi tra un picco massimo del 9% ed uno minimo del 3% ma più



frequentemente attestati su valori oscillanti tra il 5,3% ed il 7,1%, tassi di fruttuosità lorda che si ritengono attendibili in quanto derivanti da calcoli matematici effettuati su dati provenienti da un campione esteso, detraendo le spese si ottengono tassi di fruttuosità netta si attestano su una forbice compresa tra il 3,8 ed il 5,2%

Nel caso specifico, alla luce della particolarità della destinazione dell'immobile, all'interno del quale si ritiene quindi congruo adottare prudenzialmente il tasso di redditività medio tra quelli minimi rilevati, pari al 3,6%.

Sulla base di tale tasso di capitalizzazione possiamo determinare un valore del complesso immobiliare pari a:

$130.415,66 \text{ €} / 0,036 = \mathbf{3.017.561,22 \text{ €}}$ con uno scostamento del 5,6% rispetto al valore determinato in precedenza con il metodo sintetico comparativo, e quindi rientrante nella consueta alea estimativa.

Ulteriore verifica del risultato ottenuto può essere effettuata tramite la comparazione con i dati desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate, relativamente ai valori immobiliari in essa contenuti per quanto attiene agli immobili a destinazione terziaria e produttiva nella zona di riferimento.

Il dato relativo è il seguente:

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA PICCHIANTI

Codice di zona: D9

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	780	1100	L	4,3	5,8	L
Capannoni industriali	NORMALE	570	680	L	2,4	2,8	L
Capannoni tipici	NORMALE	520	680	L	2,2	2,8	L

esaminate le caratteristiche oggettive del complesso immobiliare, le sue condizioni manutentive, la dotazione di spazi pertinenziali e la particolarità dei criteri costruttivi adottati, adatteremo, a fini della verifica di congruità del dato di stima ottenuto, i valori medi tra quelli indicati dalla Banca Dati consultata.

Fatte le debite considerazioni possiamo determinare il valore del bene sulla base del dato estratto:



Fabbricato uffici:

Sup.comm. 1.474,29 mq. x 940,00 €/mq. = 1.385.832,60 €

Fabbricato produttivo:

Sup.comm. 2.991,73 mq. x 600,00 €/mq. = 1.795.038,00 €

per un totale complessivo di 3.180.870,60, risultato al quale dovremo applicare, sulla base della vetustà dell'immobile, completato nel 1992, un coefficiente di abbattimento pari a **0,93**, ottenendo un valore pari:

3.180.870,60 x 0,93 = 2.958.209,66 €

con uno scostamento del 3,5% rispetto al valore determinato in precedenza con il metodo sintetico comparativo, anche questo abbondantemente all'interno dell'alea estimativa comunemente ammessa.

In conclusione si ritiene quindi che, verificato il risultato con doppio metodo di riscontro nell'ambito dell'alea estimativa generalmente accettata, il valore di mercato del complesso edilizio nel suo stato attuale ammonti a **2.857.041,47 €**

5. Appendice:

5.2. Valutazione dei diritti reali insistenti sull'immobile

Al fine di determinare il Valore economico delle quote di proprietà insistenti sull'immobile dovremo calcolare il valore attuale del diritto di superficie costituito sull'intero immobile oggetto della stima che verrà calcolato mediante l'applicazione della formula:

$$V_{ds} = R_s \times (q^n - 1) / r \times q^n$$

nella quale

R_s = reddito netto annuo del superficario;

n = anni mancanti all'estinzione del diritto;

r = tasso di interesse corrente;

q = (1+r);

e quindi, stante il tasso di capitalizzazione pari al 3,6% annuo e la durata residua del diritto di superficie pari a 36 anni il valore attuale del diritto di superficie sull'immobile in oggetto sarà pari a €



2.057.271,03, di conseguenza il Valore del diritto di proprietà del solo terreno sarà dato dalla differenza tra il valore complessivo del bene stimato (2.857.041,47 €) e il valore del diritto di superficie come in precedenza determinato ammonterà pertanto a:

$$2.857.041,47 \text{ €} - 2.057.271,03 \text{ €} = 799.770,44 \text{ €}$$

di conseguenza le quote di valore relative ai singoli diritti reali presenti saranno pertanto le seguenti:

1 - **S.P.I.L. S.p.A.** – proprietaria del terreno per 1/1 e proprietaria superficaria per 7000/10000

valore del diritto di proprietà del terreno: 799.770,44 €

valore della quota del diritto di superficie:

$$2.057.271,03 \text{ €} \times 7000/10000 = 1.440.089,72 \text{ €}$$

valore complessivo: **2.239.860,16 €**

2 - **Comune di Livorno** – proprietà superficaria per 2548/10000;

valore della quota del diritto di superficie:

$$2.057.271,03 \text{ €} \times 2548/10000 = \mathbf{524.192,66 \text{ €}}$$

3 - **Provincia di Livorno** – proprietà superficaria per 452/10000:

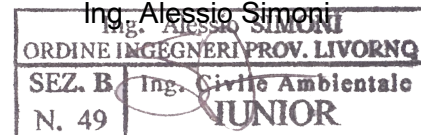
valore della quota del diritto di superficie:

$$2.057.271,03 \text{ €} \times 452/10000 = \mathbf{92.988,65 \text{ €}}$$

Livorno, 13/03/2019

il professionista

Ing. Alessio Simoni





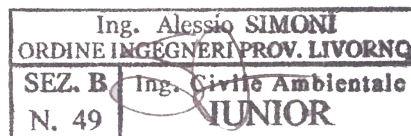
Dott. Ing. Alessio Simoni

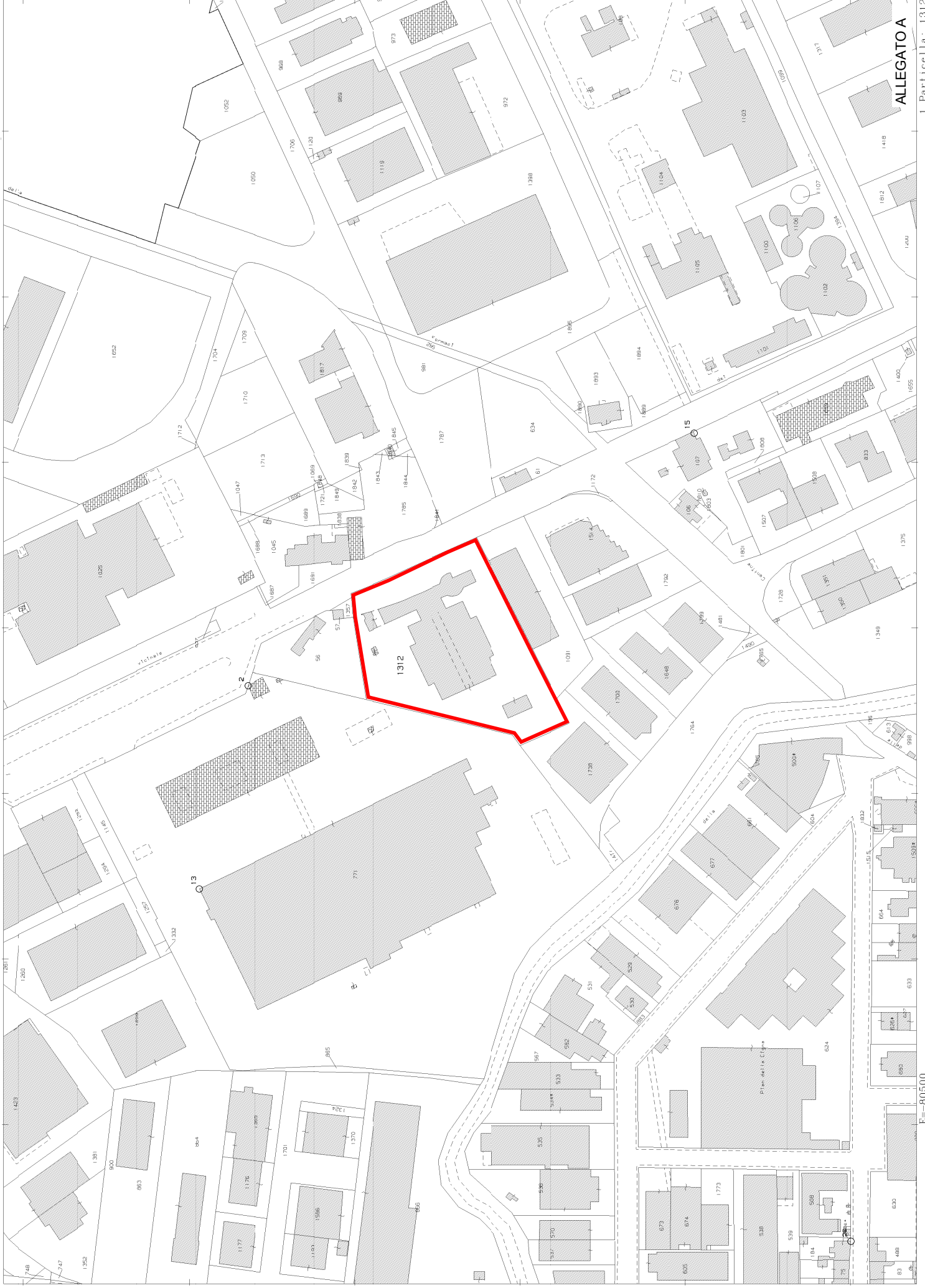
Viale Vespucci, 13
57128 - Livorno (LI)
tel. 0586.581247
cell. 342.7732105

Progettazione architettonica e strutturale.
Pratiche autorizzative e studi di fattibilità.
Pianificazione operativa, controllo e direzione lavori.
Certificazioni energetiche.
Rendering e foto inserimento.
Prevenzione, igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Allegati:

- A) Estratto dalla mappa catastale;
- B) Visura Catasto Terreni;
- C) Elaborati planimetrici
- D) Visure Catasto Fabbricati;
- E) Planimetrie Catastali
- F) Planimetrie di dettaglio
- G) Piante fabbricato uffici
- H) Piante fabbricato produttivo





ALLEGATO A

1 Particella: 1312

E=80500

Visura storica per immobile

Visura n.: T38009 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312	

Area di enti urbani e promiscui dal 25/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	11	1312		-	ENTE URBANO	96 18		Agrario	Tipo mappale del 25/07/2006 protocollo n. L10008744 in atti dal 25/07/2006 (n. 8744.1/2006)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - SezUrb - Foglio 11 - Particella 1312

Area di enti urbani e promiscui dal 02/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	11	1312		-	ENTE URBANO	96 18		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/11/1995 in atti dal 02/11/1995 (n. 951489.2/1995)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									

Visura storica per immobile

Visura n.: T38009 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2019

Area di enti urbani e promiscui dal 02/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	11	1312	-	ENTE URBANO	96 18		Dominicale Agrario
Notifica				Partita		1	
Annotazioni							
migliore precisazione di superficie							

Situazione dell'Immobile dal 02/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	11	1312	-	SEMIN ARBOR	96 15		Dominicale Agrario L. 91.343 L. 52.883
Notifica				Partita		15840	
Annotazioni							
comprende le particelle: 1166 , 1168 , 1170 , 1173							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 1166 - foglio 11 particella 1168 - foglio 11 particella 1170 - foglio 11 particella 1173

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		00104330493	(1) Proprieta' fino al 02/11/1995
2	PROVINCI DI LIVORNO		80011010495	(10) Oneri per 3/10 UTILISTA DELLA SUPERFICIE PER fino al 02/11/1995
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE GEOMETRICA del 02/11/1995 in atti dal 02/11/1995 Registrazione: (n. 951489.1/1995)				

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

- foglio 11 particella 1166
- foglio 11 particella 1168
- foglio 11 particella 1170
- foglio 11 particella 1173

Unità immobiliari n. 1



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2019

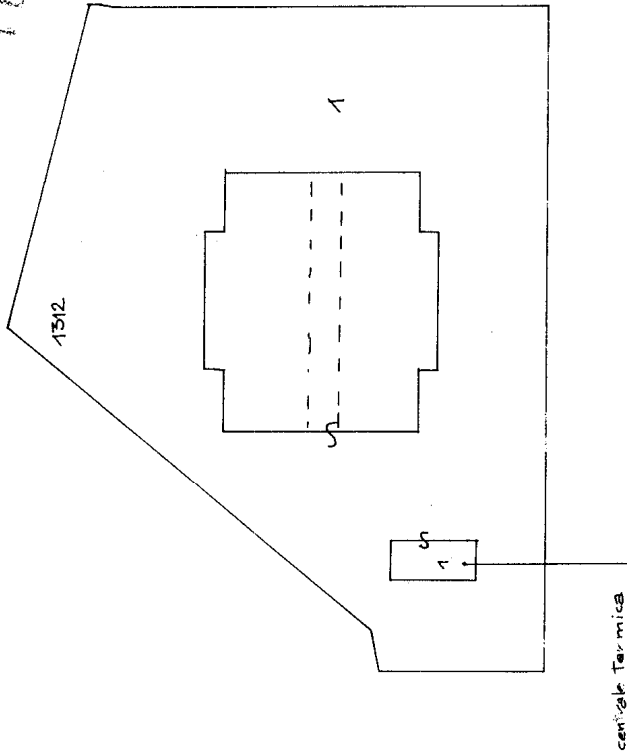
Data: 16/02/2019 - Ora: 16.32.53

Visura n.: T38009 Pag: 3

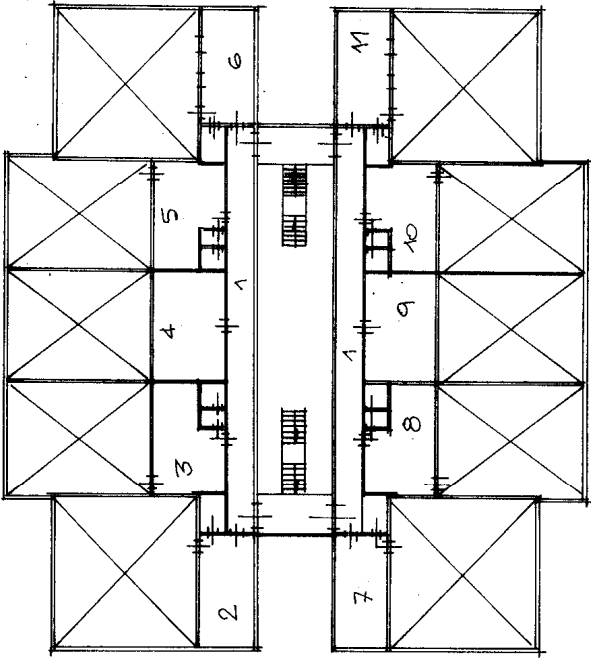
Fine

COMUNE DI LIVORNO
ELABORATO PLANIMETRICO scala 1:400

FOGLIO 11 MAPPALE 1312



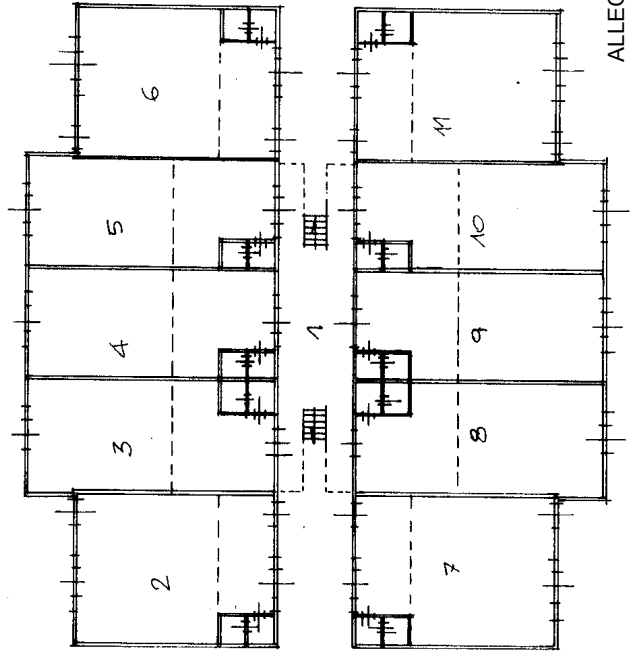
SOPPALCCHI



ELENCO SUBALTERNI ATTRIBUITI

foglio	mappale	subalterno	destinazione
11	1312	1	bene comune non censibile al mappale 1312 sub. 2+1+ corte, centrale termica, ingresso, scale e ballatoio
11	1312	2	locale per attività artigianale
11	1312	3	locale per attività artigianale
11	1312	4	locale per attività artigianale
11	1312	5	locale per attività artigianale
11	1312	5	locale per attività artigianale
11	1312	6	locale per attività artigianale
11	1312	7	locale per attività artigianale
11	1312	8	locale per attività artigianale
11	1312	9	locale per attività artigianale
11	1312	10	locale per attività artigianale
11	1312	11	locale per attività artigianale

PIANO TERRA



ALLEGATO C/1

17 GEN 1996

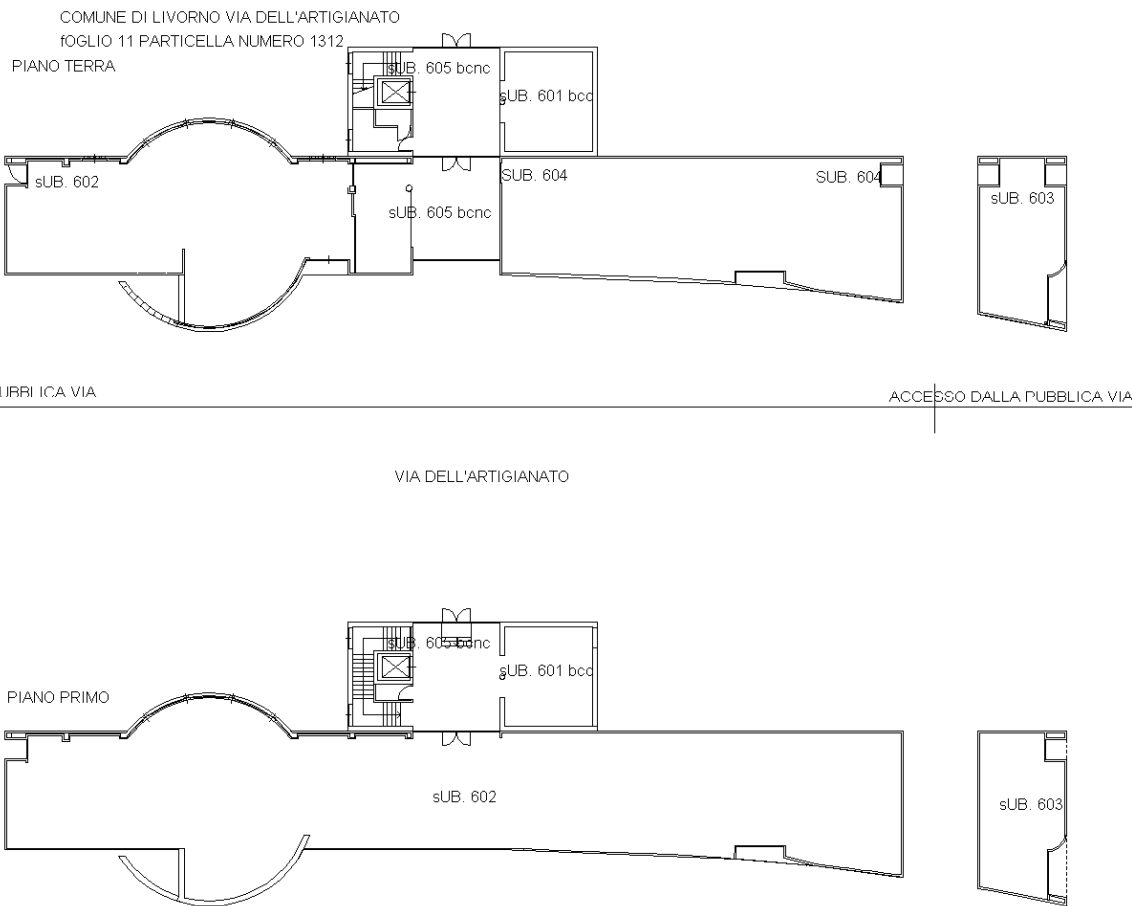
COMUNE DI LIVORNO
 AREA - SERVIZIO CATASTRALE
 DATA ELENCO SUBALTERNI ATTRIBUITI
 DATA ELENCO SUBALTERNI ATTRIBUITI

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 1182

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Comune di Livorno		Protocollo n. LI0086746 del 06/10/2006	
Sezione:	Foglio: 11	Particella: 1312	Tipo Mappale n. 8744 del 30/01/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



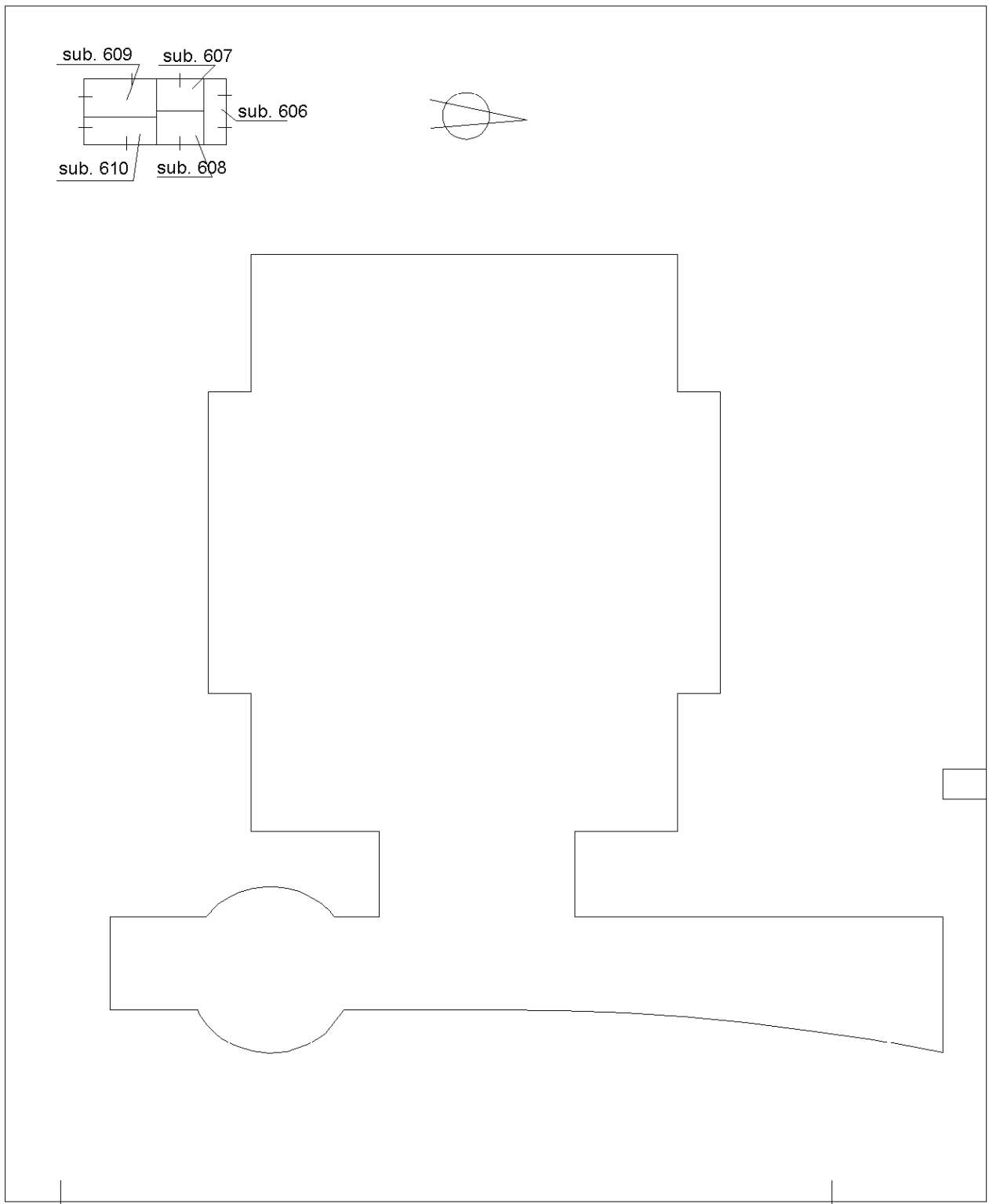
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Grassi Emiliano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Livorno	N. 1182

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Comune di Livorno	Protocollo n. LI0075525 del 29/05/2009
Sezione: Foglio: 11 Particella: 1312	Tipo Mappale n. 8744 del 25/07/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

Planimetria Piano Terreno
scala 1:500

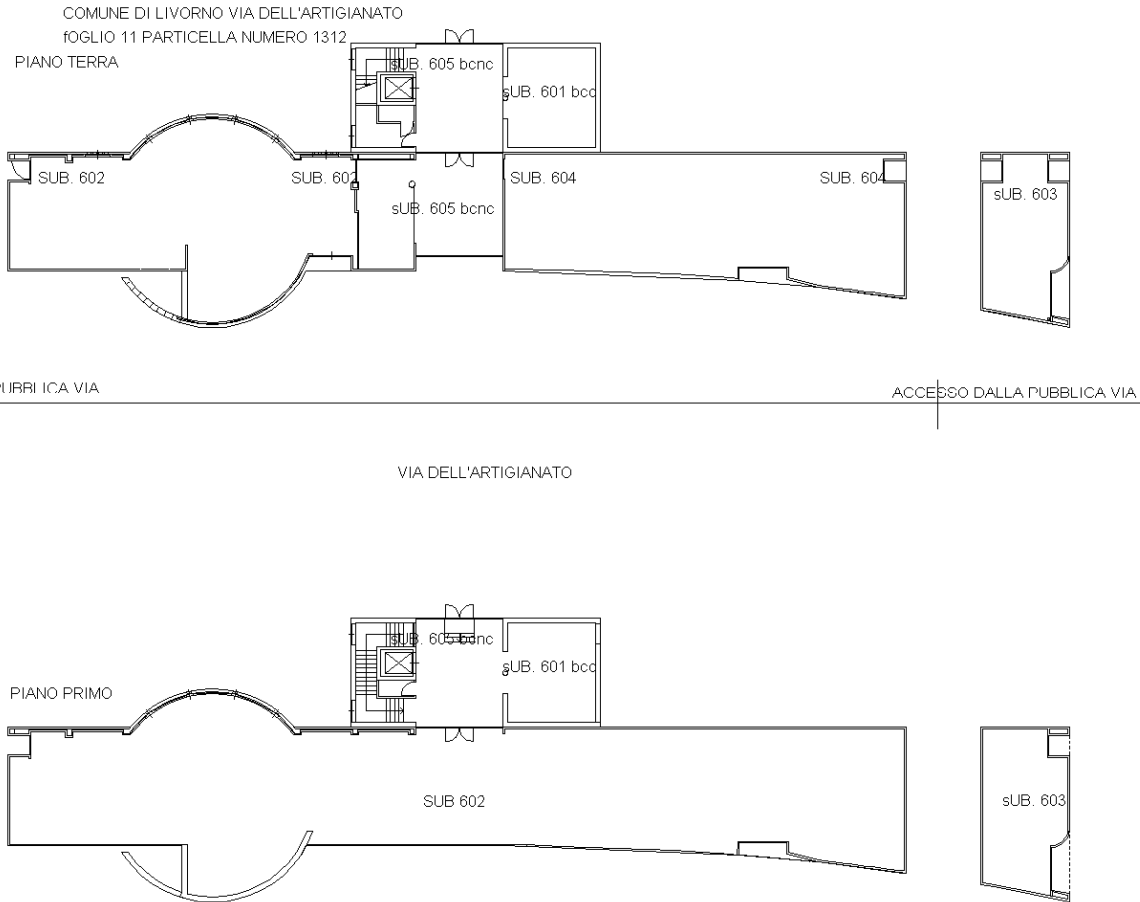


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Elaborato planimetrico >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Livorno

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Grassi Emiliano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Livorno	N. 01182

Comune di Livorno	Protocollo n. LI0031373 del 01/06/2017
Sezione: Foglio: 11 Particella: 1312	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2019

Data: 08/03/2019 - Ora: 22.17.06 Fine
Visura n.: T297277 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1	

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie	Rendita
1	Urbana	11	1312	1	Zona Cens.				Catastale		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2016 protocollo n. L10057220 in atti dal 05/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15692.1/2016)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;										
Utilità comune di:	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 2 Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 3 Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 4 Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 5 Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 6 Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 7 Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 8 Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 9 Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 10 Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 11										
Notifica	-						Partita	A	Mod.58	14064	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

INTESTATI delle unità immobiliari di cui il bene è utilità comune

COMUNE DI LIVORNO 00104330493

Unità immobiliari n. 1



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.17.01 Fine
Visura n.: T223581 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 2	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	2			C/3	5	185 m ²	Totale: 189 m ²	Euro 1.098,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2018 protocollo n. L10021640 in atti dal 17/04/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5063.1/2018)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T-1;											
Utilità comuni:	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		CODICE FISCALE	00104330493*
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064917 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7695.1/2017)			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.18.20 Fine
Visura n.: T224306 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	3			C/3	6	195 m ²	Totale: 209 m ²	Euro 1.339,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2018 protocollo n. L10023930 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5574.1/2018)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 piano: T-1;											
Utilità comuni:	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		CODICE FISCALE 00104330493*
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064919 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7696.1/2017)		(1) Proprietà`

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune **E625** - Sezione - Foglio **11** - Particella **1312**

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.13.58 Fine
Visura n.: T222018 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 4	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	4			C/3	6	195 m ²	Totale: 203 m ²	Euro 1.339,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2018 protocollo n. L10039204 in atti dal 13/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9520.1/2018)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 piano: T-1;											
Utilità comuni:	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO	00104330493*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064921 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7697.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.29.11 Fine
Visura n.: T230159 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
Unità immobiliare	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 5	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	5	Cens. Zona	C/3	6	195 m ²	Totale: 209 m ²	Euro 1.339,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2018 protocollo n. L10023931 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5575.1/2018)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 piano: T-1;										
Utilità comuni:	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1										
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		CODICE FISCALE	00104330493*
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064922 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7698.1/2017)		(1) Proprietà	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.29.50 Fine
Visura n.: T230507 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		11	1312	6			C/3	6	195 m ²	Totale: 219 m ²	Euro 1.339,43
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 piano: T-1;										
Utilità comuni:	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1										
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		CODICE FISCALE 00104330493*
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064923 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7699.1/2017)		(1) Proprieta'

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.30.44 Fine
Visura n.: T230979 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
Unità immobiliare	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 7	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	7			C/3	6	195 m ²	Totale: 220 m ²	Euro 1.339,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2019 protocollo n. L10005607 in atti dal 28/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1885.1/2019)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 piano: T-1;											
Utilità comuni:	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		CODICE FISCALE	00104330493*
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064924 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7700.1/2017)		(1) Proprieta'	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.31.13 Fine
Visura n.: T231225 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
Unità immobiliare	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 8	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	8			C/3	6	195 m ²	Totale: 209 m ²	Euro 1.339,43	VARIAZIONE del 28/02/2018 protocollo n. LI0012498 in atti dal 01/03/2018 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 3118.1/2018)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 piano: T-1;											
Utilità comuni:	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		CODICE FISCALE	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. LI0064925 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7701.1/2017)		00104330493*	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.31.40 Fine
Visura n.: T231448 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
Unità immobiliare	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 9	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	9			C/3	6	195 m ²	Totale: 201 m ²	Euro 1.339,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2018 protocollo n. L10023935 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5578.1/2018)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 piano: T-1;											
Utilità comuni:	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		CODICE FISCALE	00104330493*
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064926 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7702.1/2017)		(1) Proprietà`	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.32.10 Fine
Visura n.: T231705 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	10			C/3	6	195 m ²	Totale: 209 m ²	Euro 1.339,43	VARIAZIONE del 28/02/2018 protocollo n. LI0012510 in atti dal 01/03/2018 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 3121.1/2018)
Indirizzo VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 piano: T-1;												
Utilità comuni: Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		00104330493*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. LI0064927 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7703.1/2017)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.32.37 Fine
Visura n.: T231966 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 11

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	11	1312	11	Cens.	Zona	C/3	6	210 m ²	Totale: 218 m ²	Euro 1.442,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2018 protocollo n. L10039203 in atti dal 13/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9519.1/2018)
Indirizzo VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 piano: T-1;												
Utilità comuni: Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 1												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		00104330493*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064928 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7704.1/2017)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.33.07 Fine
Visura n.: T232205 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 601	

Bene comune censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	601			C/2	6	88 m ²	Totale: 89 m ²	Euro 249,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2016 protocollo n. L10057235 in atti dal 05/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15703.1/2016)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T-1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.33.36 Fine
Visura n.: T232508 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 602	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		11	1312	602			A/10	5	18 vani	Totale: 698 m ²	Euro 7.529,94
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T-1;										
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		00104330493*		(6) Superficie per 2548/10000	
DATI DERIVANTIDA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. LI0064929 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR..59125/17 (n. 7705. I/2017)				A CORREZIONE VAR..59125/17 (n. 7705. I/2017)	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.34.15 Fine
Visura n.: T232877 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 603	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	603			A/10	6	6 vani	Totale: 112 m ²	Euro 2.928,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA DELL' ARTIGIANATO n. CND piano: T-1;

effettuata con prot. n. L10167495/2007 del 14/12/07

Notifica Annotazioni si attribuisce la 6 cl in quanto ufficio indipendente dotato di doppi servizi

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO	00104330493*	(6) Superficie per 2548/10000
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. LI0064930 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7707. I/2017)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.34.54 Fine
Visura n.: T233223 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 604	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	604			A/10	5	6,5 vani	Totale: 219 m ²	Euro 2.719,15	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2018 protocollo n. L10030628 in atti dal 01/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7176.1/2018)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO	00104330493*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064931 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR..59125/17 (n. 7709.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.35.33 Fine
Visura n.: T233584 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 605	

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	605								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2016 protocollo n. L10057240 in atti dal 05/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15705.1/2016)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T-1;											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.36.04 Fine
Visura n.: T233858 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
Unità immobiliare	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 606	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	606			C/2	5	17 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 40,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		00104330493*		(6) Superficie per 2548/10000
DATI DERIVANTIDA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064932 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7710.1/2017)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.36.33 Fine
Visura n.: T234133 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 607	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	607			C/2	5	17 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 40,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		00104330493*		(6) Superficie per 2548/10000
DATI DERIVANTIDA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064933 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7711.1/2017)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.37.10 Fine
Visura n.: T234440 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
Unità immobiliare	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 608	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	1312	608	5	18 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 42,76	
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;								
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO	00104330493*	(6) Superficie per 2548/10000
DATI DERIVANTIDA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064934 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7712.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.37.46 Fine
Visura n.: T234813 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 609	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	1312	609			D/1				Euro 300,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2010 protocollo n. L10072834 in atti dal 29/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7783.1/2010)
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		00104330493*		(6) Superficie per 2548/10000	
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064935 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR..59125/17 (n. 7713.1/2017)				A CORREZIONE VAR..59125/17 (n. 7713.1/2017)	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2019 - Ora: 15.38.18 Fine
Visura n.: T235116 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2019

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)	
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 11 Particella: 1312 Sub.: 610	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		11	1312	610			C/2	5	22 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 52,27
Indirizzo	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;										
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO		00104330493*		(6) Superficie per 2548/10000
DATI DERIVANTIDA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2017 protocollo n. L10064936 in atti dal 17/11/2017 Registrazione: Sede: A CORREZIONE VAR.59125/17 (n. 7714.1/2017)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 11 - Particella 1312

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

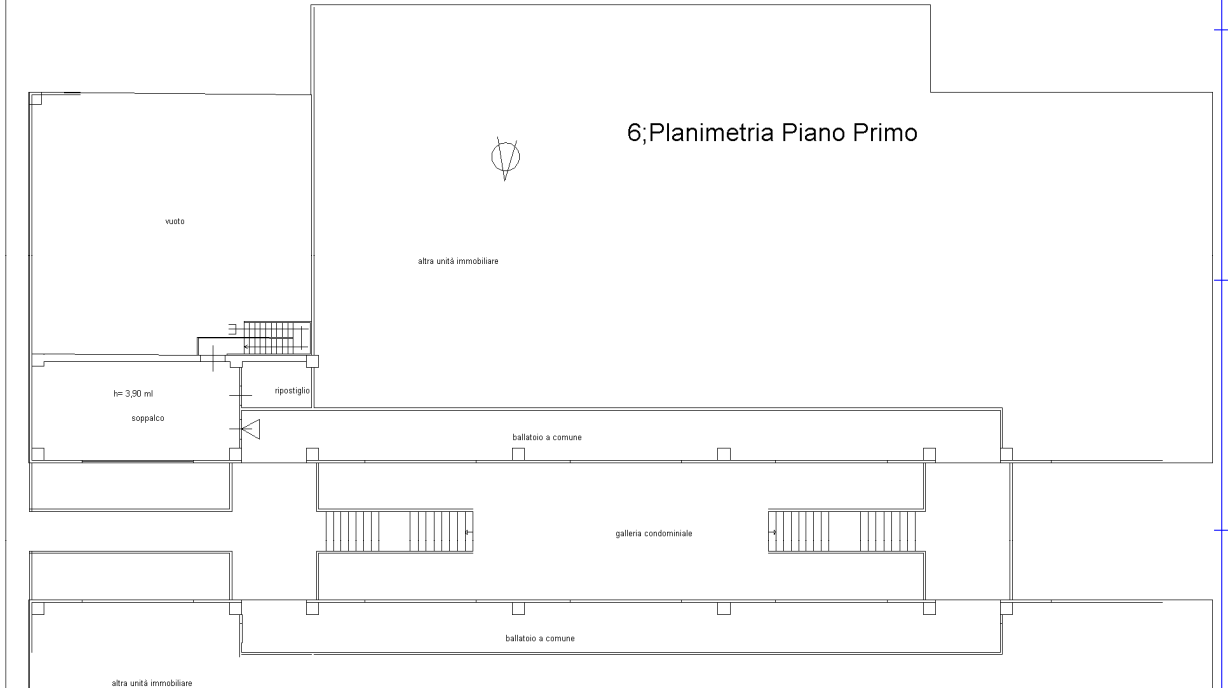
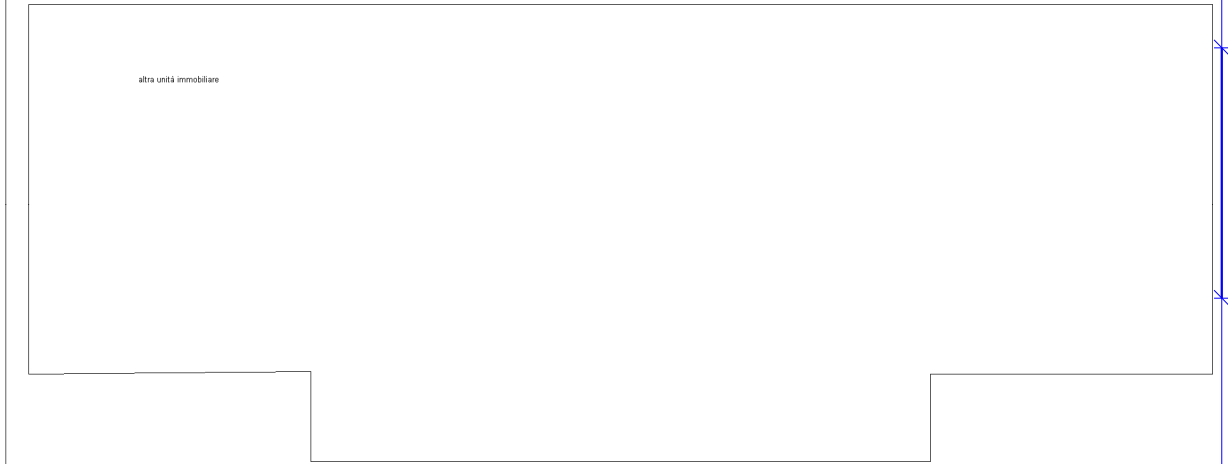
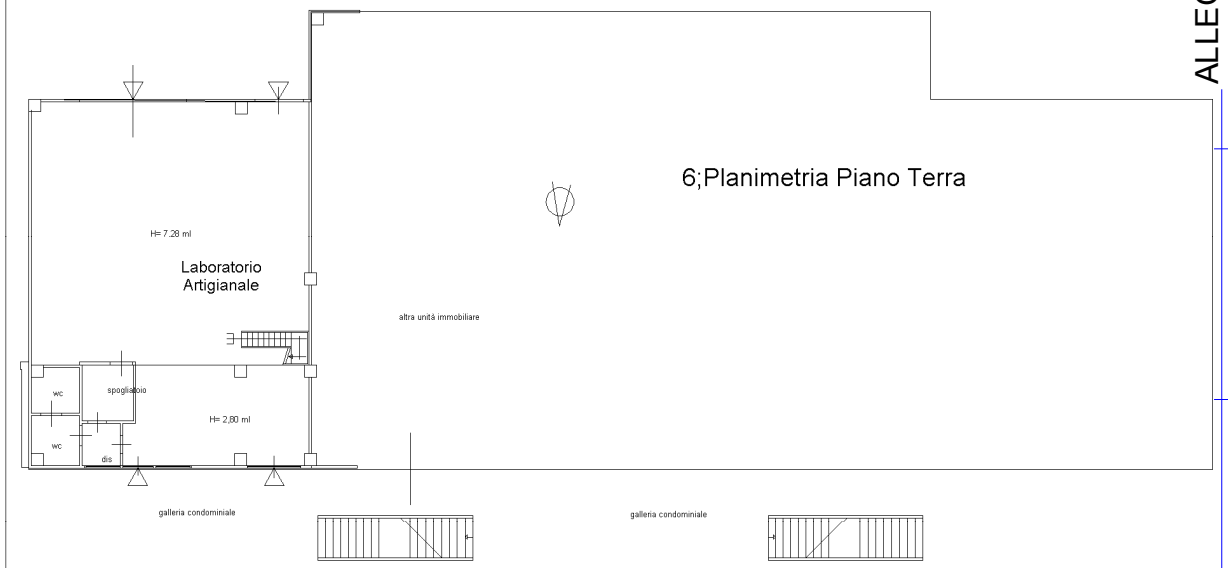
Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 01182

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 2

Dichiarazione protocollo n. L10029889 del 26/05/2017
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via Dell'artigianato
cir. 53-55

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Scheda n. 19
Scala 1:200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

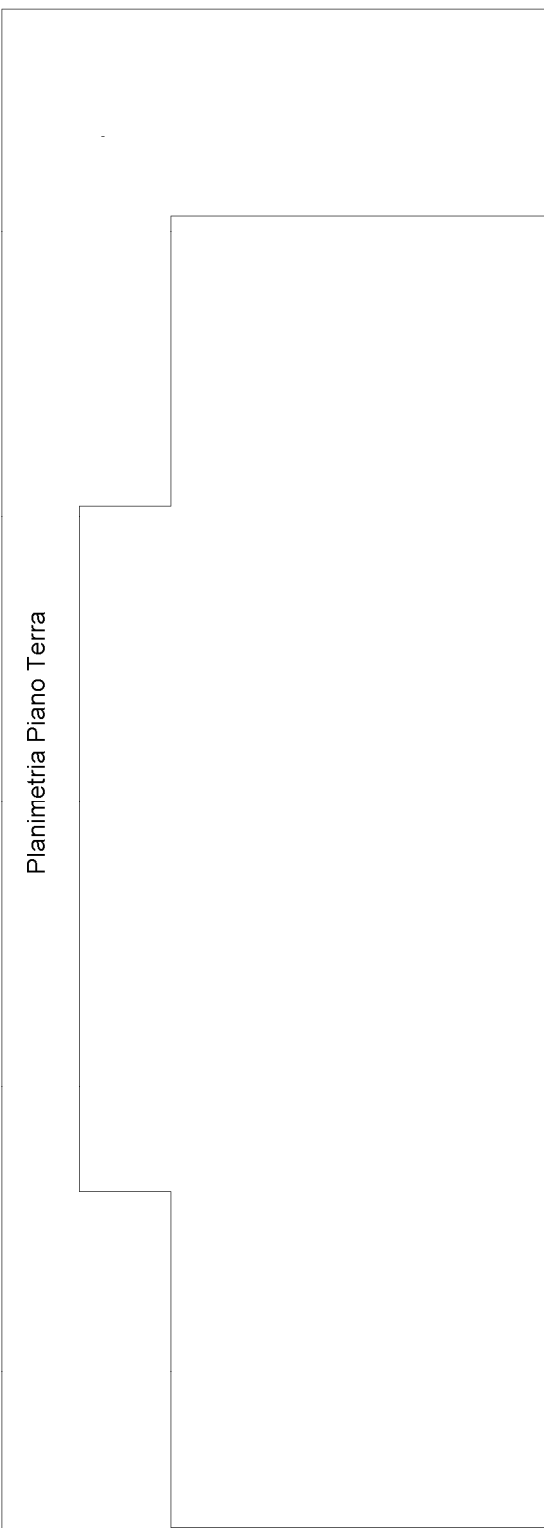
Dichiarazione protocollo n. L/0012462 del 01/03/2018
Comune di Livorno
Via Dell'artigianato
cir. 53

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 3

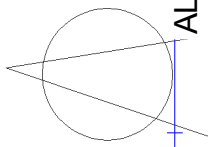
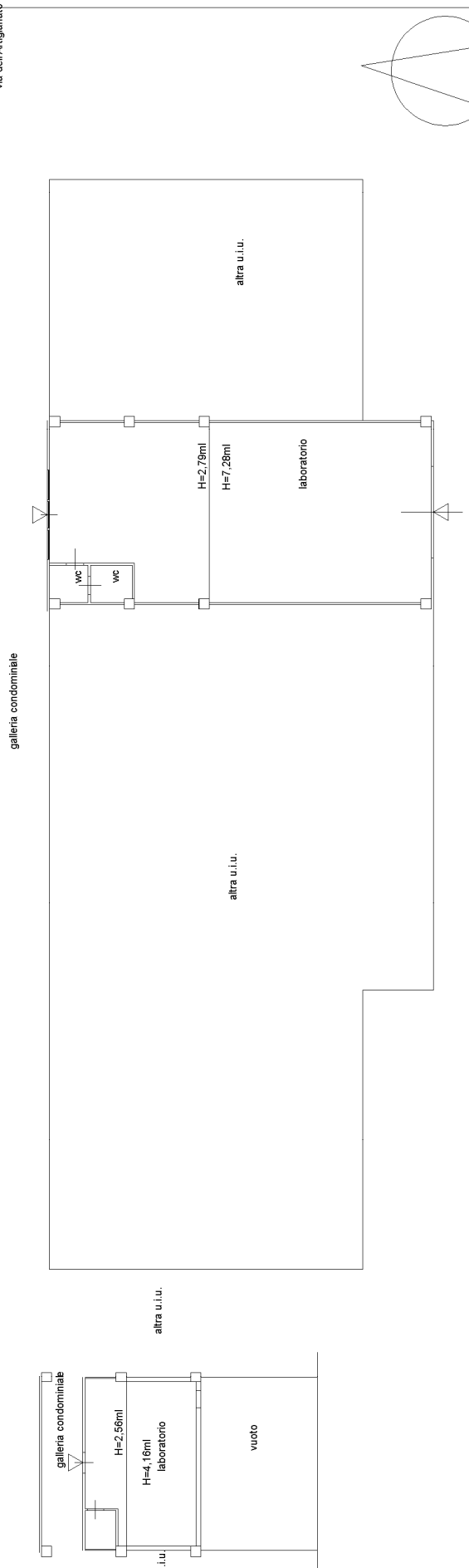
Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 01182

Planimetria
Scala 1:200

Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Primo



Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L10053812 del 27/09/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via Dell'artigianato

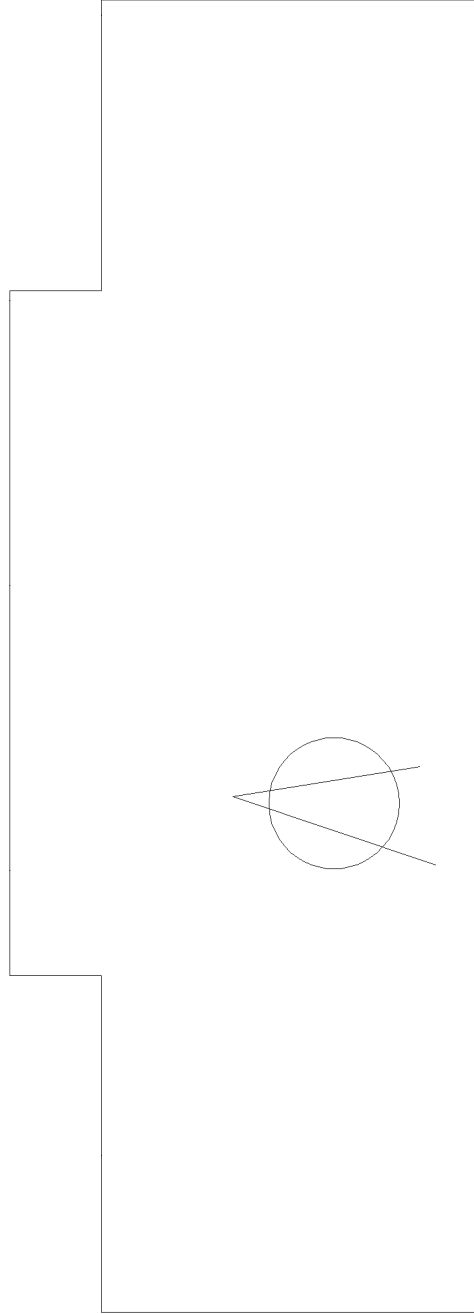
cir. 53

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 4

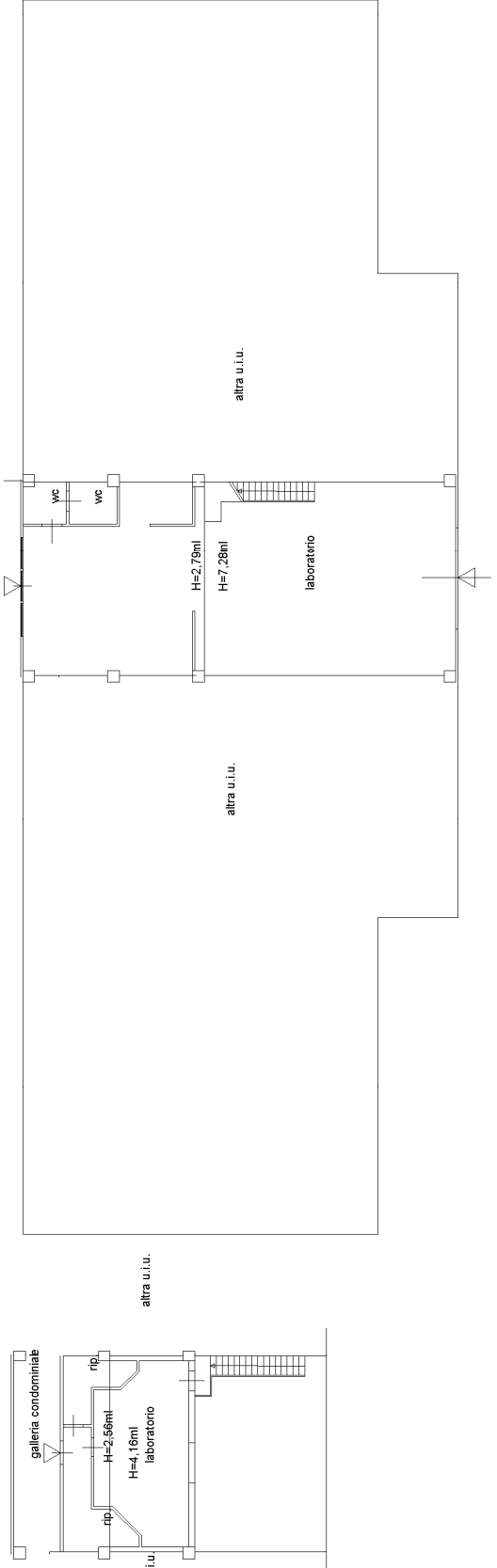
Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 01182

Scheda n. 19 Scala 1:200

Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Primo



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

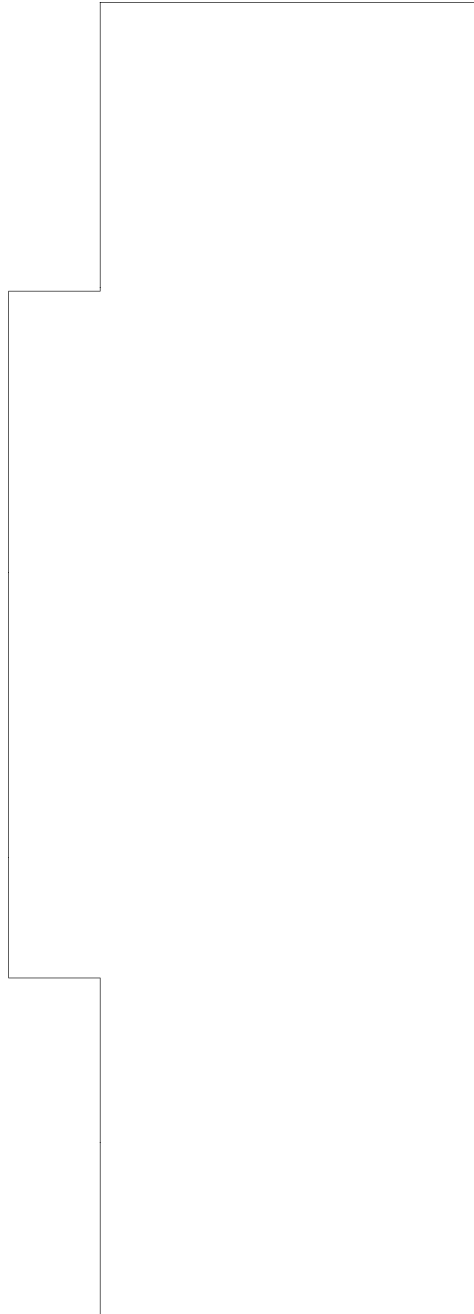
Dichiarazione protocollo n. LJ0012468 del 01/03/2018
Comune di Livorno
Via Dell'artigianato
cir. 53

Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 01182

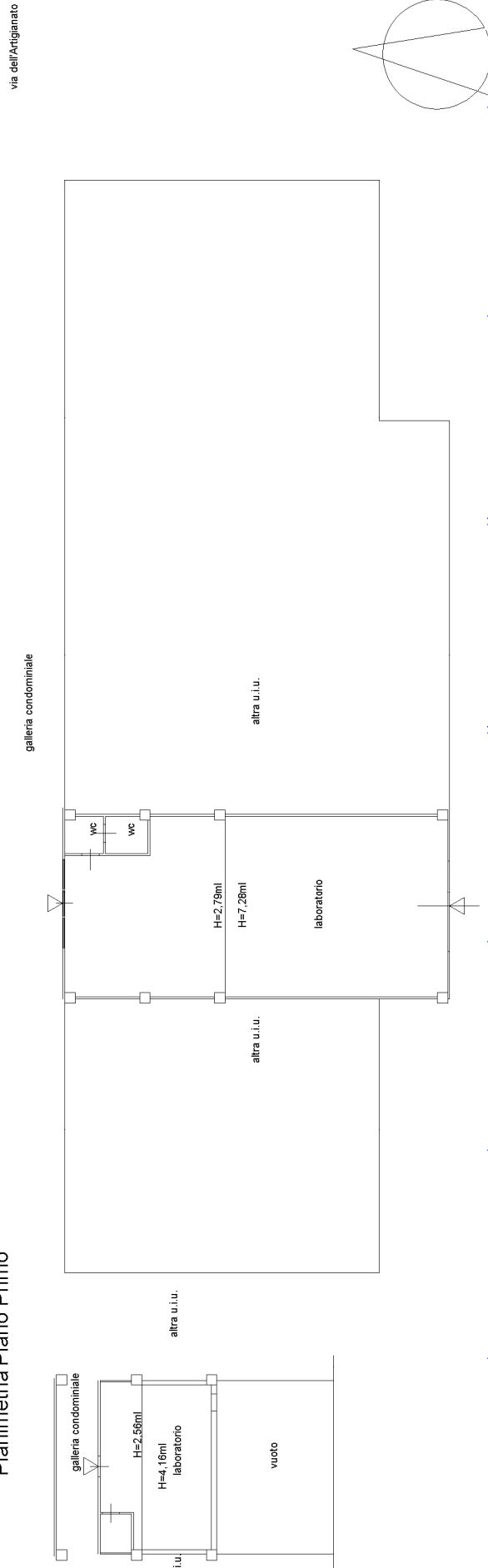
Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 5

Planimetria
Scala 1:200

Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Primo



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L/0012488 del 01/03/2018
Comune di Livorno
Via Dell'artigianato

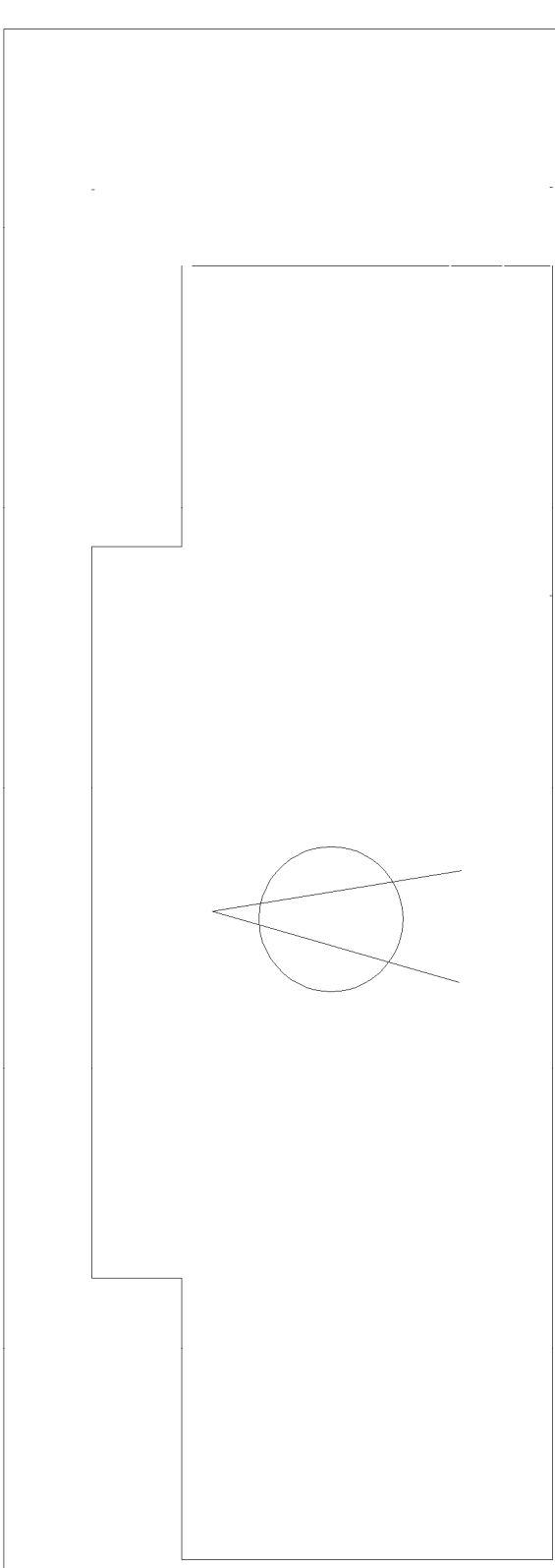
cir. 53

Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno

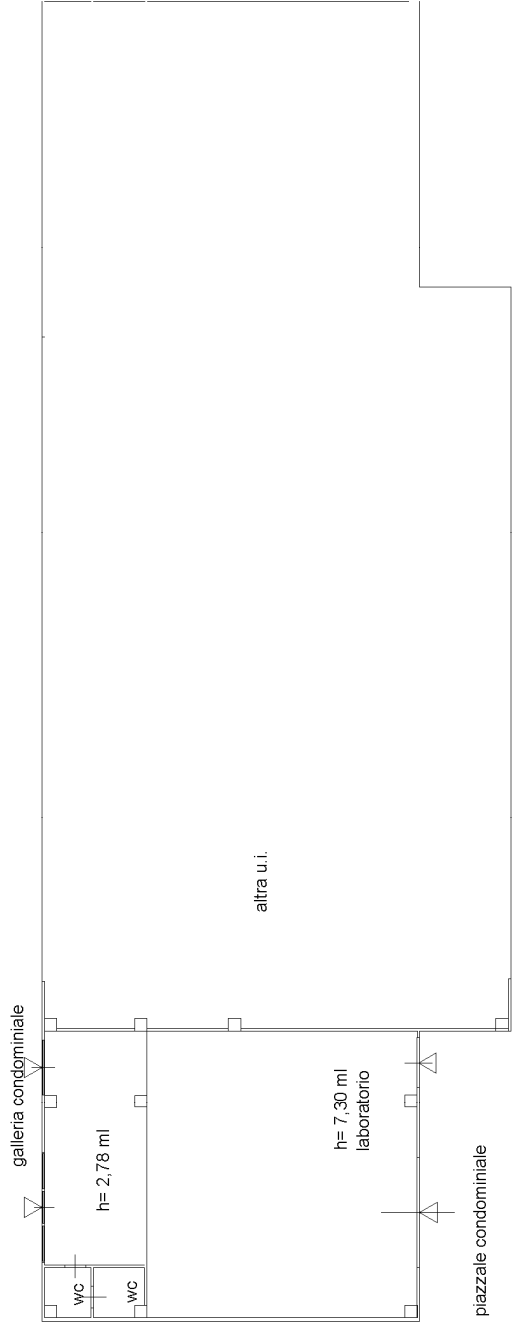
Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 6

N. 01182

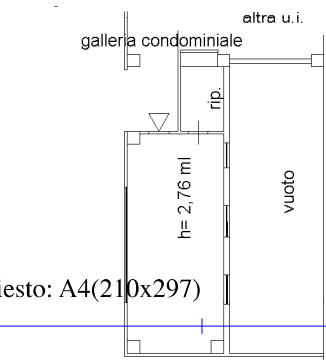
Planimetria
Scala 1:200



via dell'Artigianato



Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Primo

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L/0012492 del 01/03/2018
Comune di Livorno
Via Dell'artigianato
cir. 53

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 7

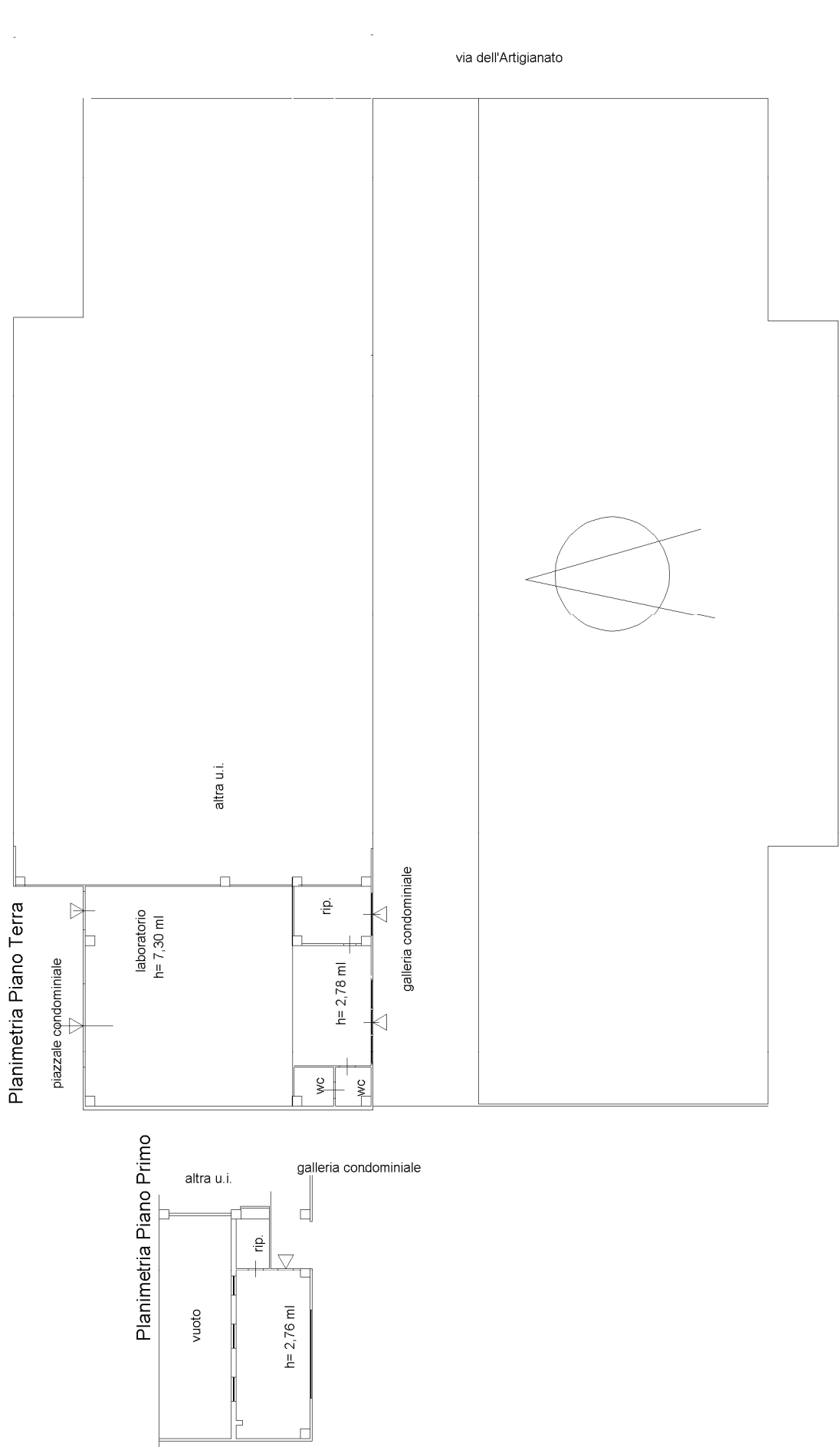
Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno
N. 01182

Planimetria
Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2019 - n. T238921 - Richiedente: TRNMRO62E49E6250

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

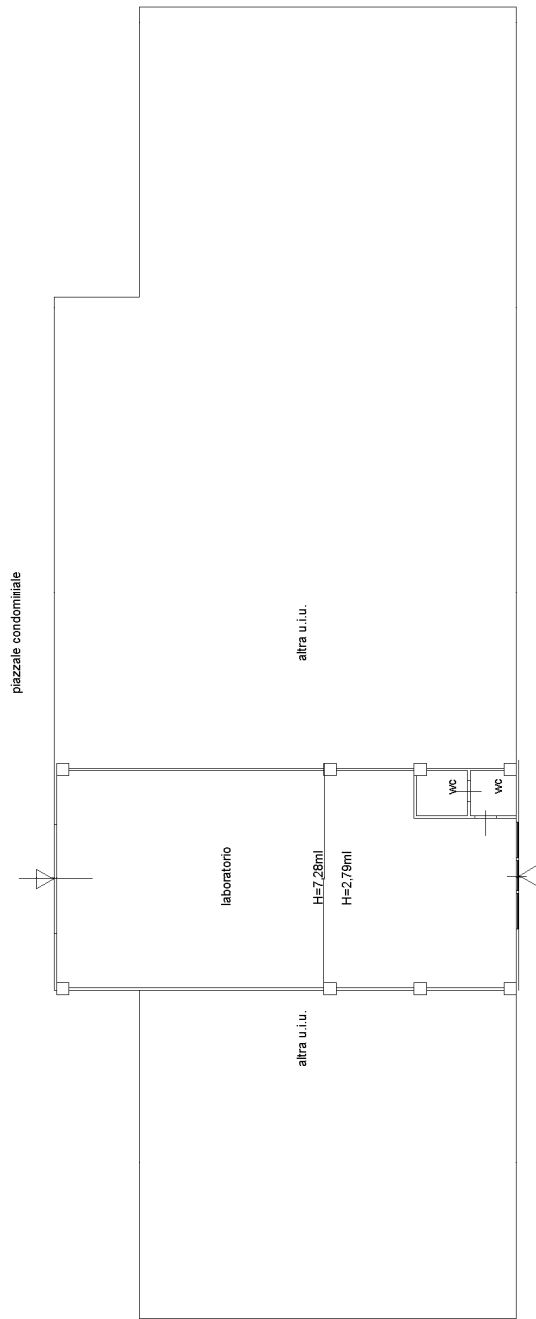
Dichiarazione protocollo n. L/0012498 del 01/03/2018
Comune di Livorno
Via Dell'artigianato
cir. 53

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 8

Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 01182

Planimetria
Scala 1:200

Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Primo



Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2019 - n. T239142 - Richiedente: TRNMRO62E49E6250

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

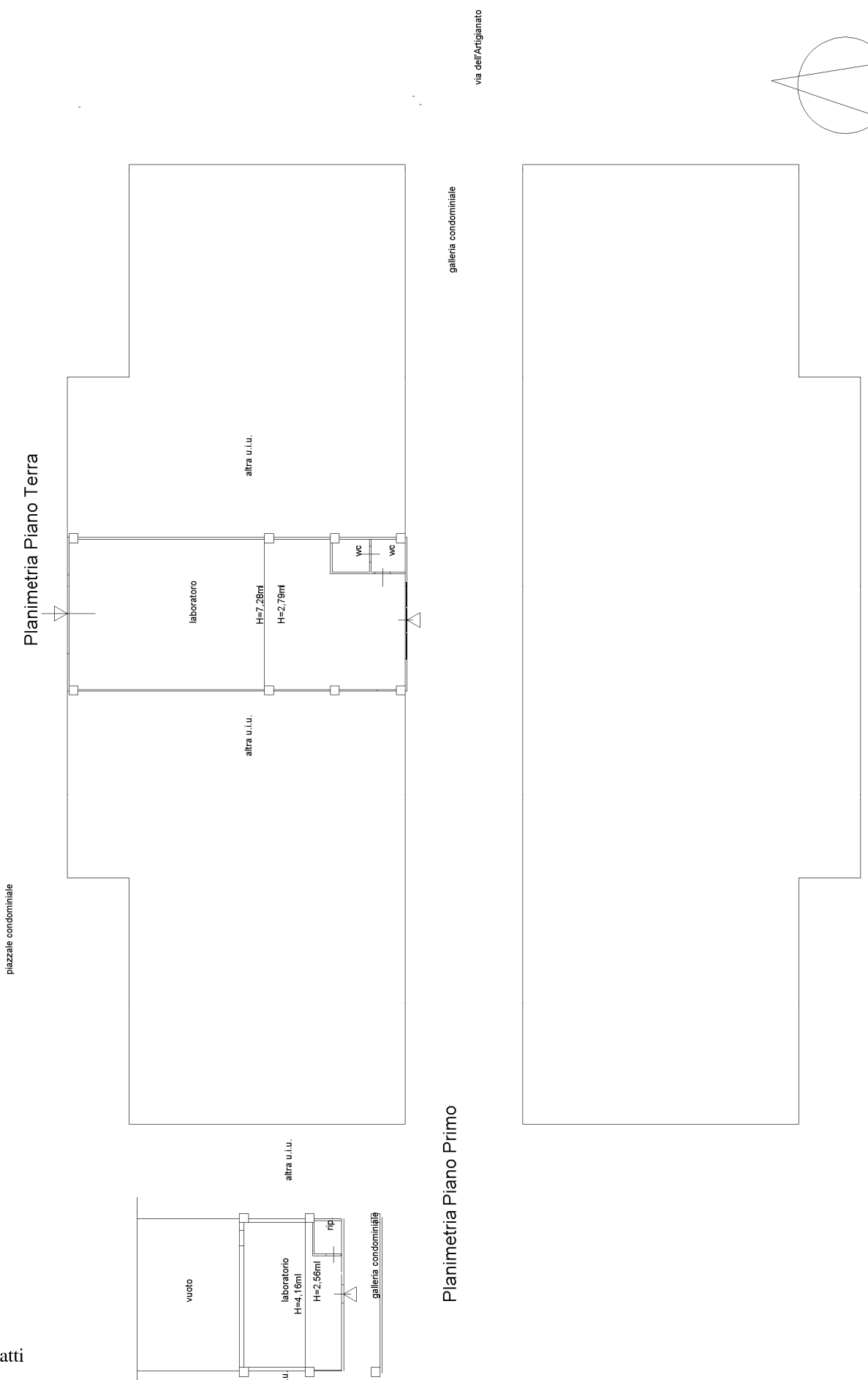
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L/0012506 del 01/03/2018
Comune di Livorno
Via Dell'artigianato
cir. 53

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 9

Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 01182

Planimetria
Scala 1:200



Planimetria Piano Terra

Planimetria Piano Primo

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L/0012510 del 01/03/2018
Comune di Livorno
Via Dell'artigianato

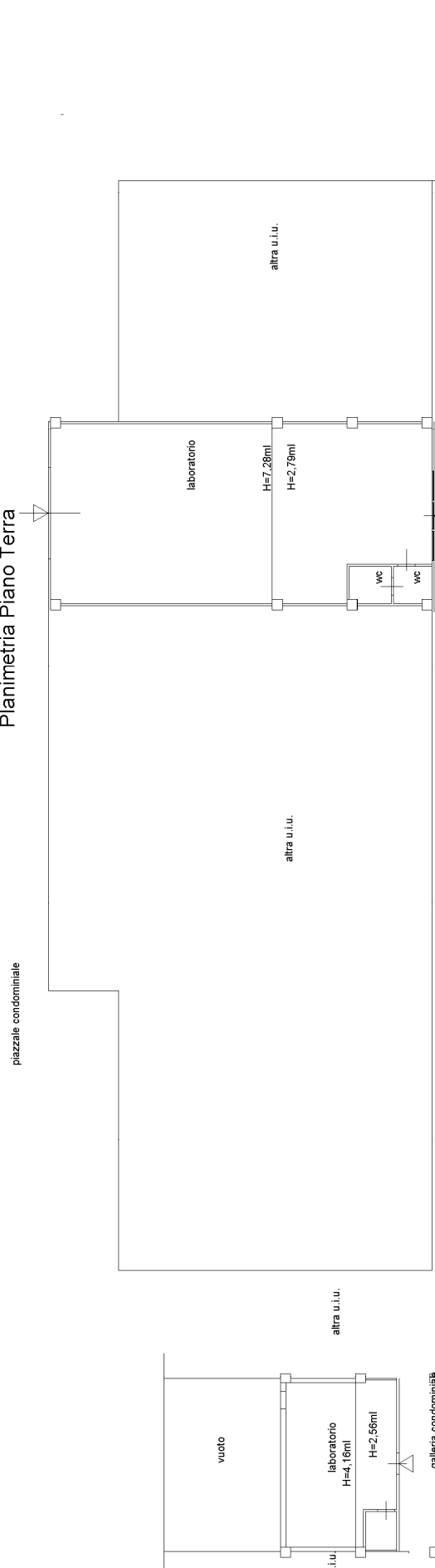
cir. 53

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 10

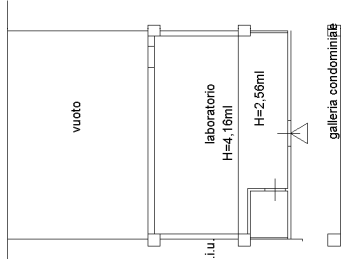
Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 01182

Planimetria
Scala 1:200
Schema n. 1

Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Primo



via dell'Artigianato

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L10053811 del 27/09/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via Dell'artigianato

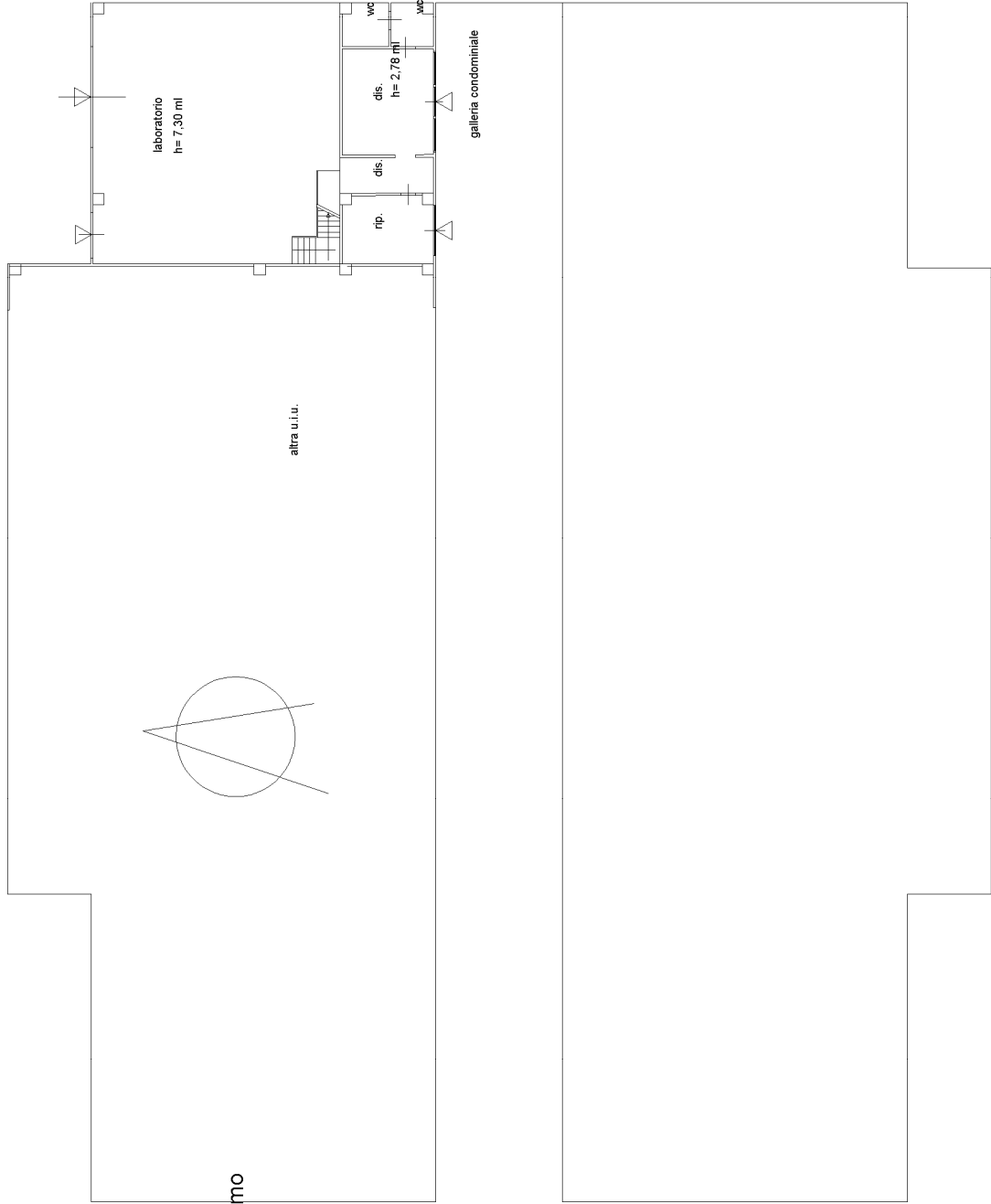
cir. 53

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 11

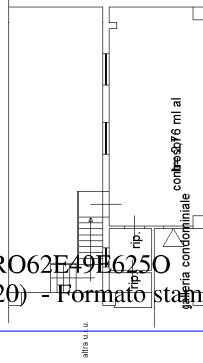
Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 01182

Scheda n. 1.1.00 Scala 1:200

Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Primo



via dell'Artigianato

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L10006217 del 31/01/2019
Comune di Livorno
Via Dell'artigianato

Scala 1:200

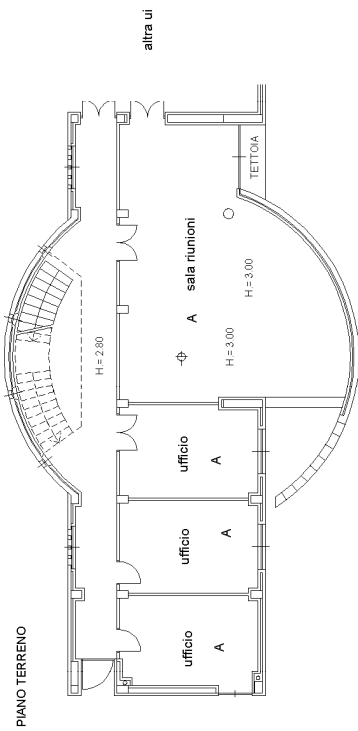
Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 1312
Subalterno: 602

Compilata da:
Grassi Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno

N. 01182

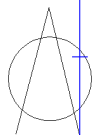
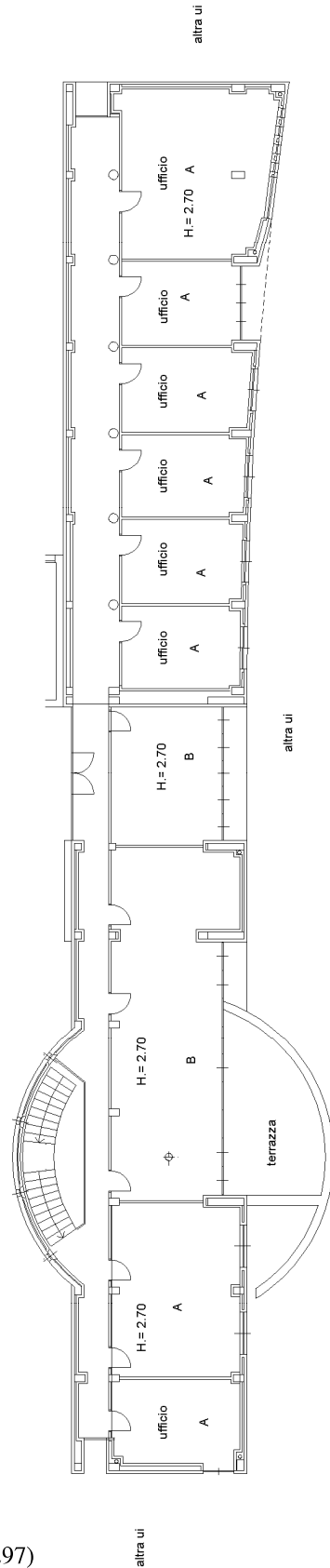
COMUNE DI LIVORNO VIA DELL'ARTIGIANATO
FOGLIO 11 PARTICELLA NUMERO 1312 sub. 602

altra ui



altra ui

altra ui



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0086746 del 06/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Dell'artigianato

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1312

Subalterno: 603

Compilata da:

Grassi Emiliano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Livorno

N. 1182

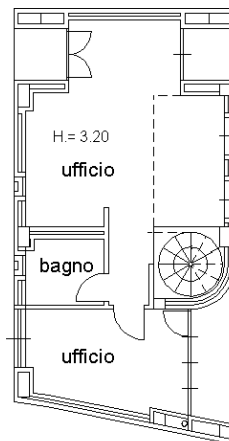
Scheda n. 1

Scala 1:200

COMUNE DI LIVORNO VIA DELL'ARTIGIANATO FOGLIO 11 PARTICELLA NUMERO 1312 sub. 603

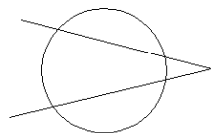
PIANO TERRA altra proprietà

altra proprietà



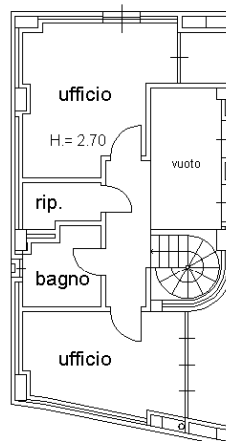
altra proprietà

altra proprietà



PIANO PRIMO altra proprietà

altra proprietà



altra proprietà

altra proprietà

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Subalterno: 603 >
VIA DELL' ARTIGIANATO n. CND piano: T-1;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0031373 del 01/06/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Dell'artigianato

civ. 53-55

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1312

Subalterno: 604

Compilata da:
Grassi Emiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno

N. 01182

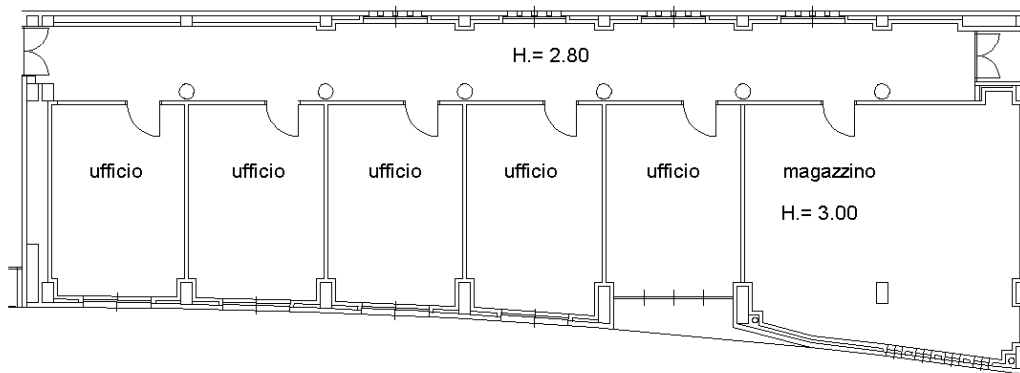
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

altra unità immobiliare

altra unità immobiliare



altra unità immobiliare

altra unità immobiliare

via dell'artigianato

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Subalterno: 604 >
VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0075525 del 29/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Dell'artigianato

civ. 53-55

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1312

Subalterno: 606

Compilata da:
Grassi Emiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

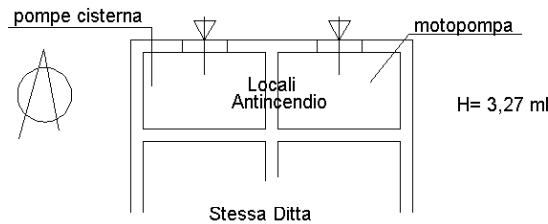
Prov. Livorno

N. 1182

Scheda n. 1

Scala 1:200

Planimetria Piano Terreno
scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Subalterno: 606 >
VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T:

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2019 - n. T241541

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0075525 del 29/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Dell'artigiano

civ. 53-55

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1312

Subalterno: 607

Compilata da:
Grassi Emiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

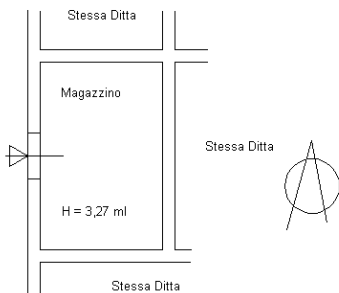
Prov. Livorno

N. 1182

Scheda n. 1

Scala 1:200

Planimetria Piano Terreno
scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Subalterno: 607 >
VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/03/2019 - n. T298106

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0075525 del 29/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Dell'artigiano

civ. 53-55

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1312

Subalterno: 608

Compilata da:

Grassi Emiliano

Iscritto all'albo:

Geometri

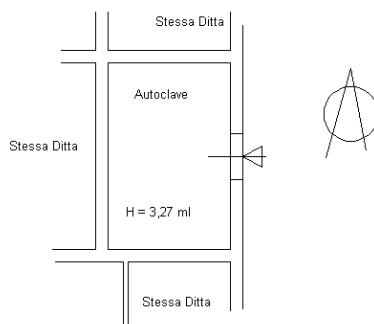
Prov. Livorno

N. 1182

Scheda n. 1

Scala 1:200

Planimetria Piano Terreno
scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Subalterno: 608 >
VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2019 - n. T242797

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0075525 del 29/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Dell'artigiano

civ. 53-55

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1312

Subalterno: 609

Compilata da:

Grassi Emiliano

Iscritto all'albo:

Geometri

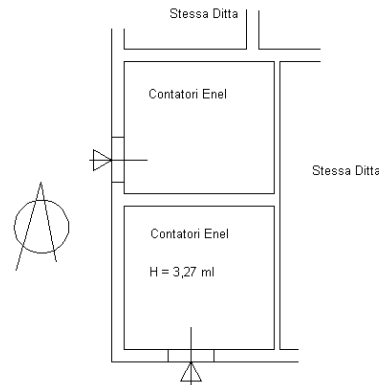
Prov. Livorno

N. 1182

Scheda n. 1

Scala 1:200

Planimetria Piano Terreno
scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Subalterno: 609 >
VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T:

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2019 - n. T243111

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0075525 del 29/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Dell'artigiano

civ. 53-55

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1312

Subalterno: 610

Compilata da:
Grassi Emiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

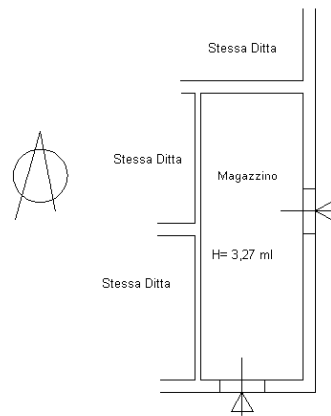
Prov. Livorno

N. 1182

Scheda n. 1

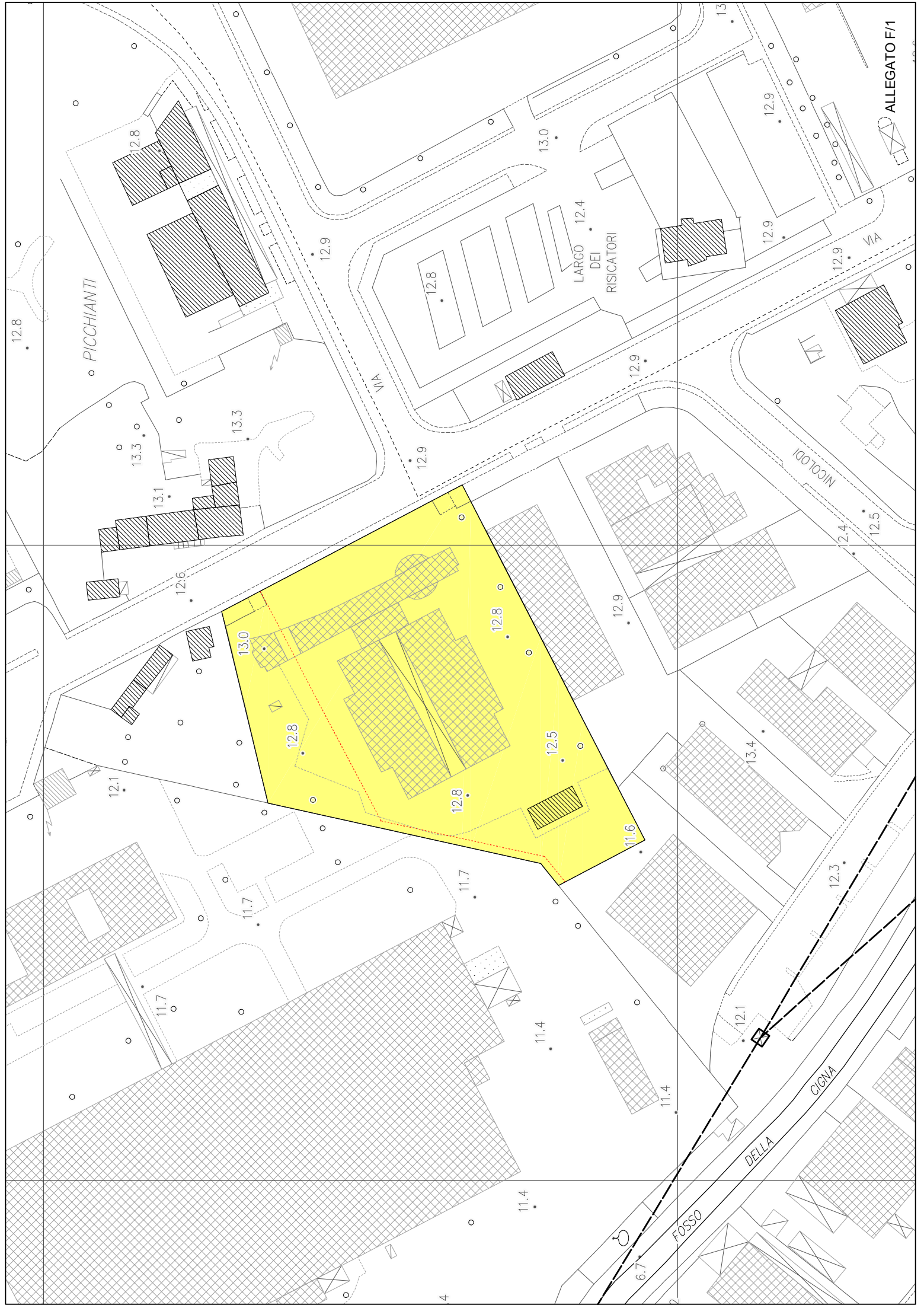
Scala 1:200

Planimetria Piano Terreno
scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2019 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 11 - Particella: 1312 - Subalterno: 610 >
VIA DELL' ARTIGIANATO n. 53 n. 55 piano: T;

Ultima planimetria in atti



ALLEGATO F/1

PICCHIANI

LARGO DEI RISICATORI

NICOLÒ

FOSSO DELLA CIGNA

12.8

12.8

13.0

12.9

13.3

12.9

12.4

12.9

12.9

13.1

13.3

12.9

12.9

12.9

12.6

13.0

12.8

12.9

12.1

12.8

12.5

13.4

12.8

11.6

11.7

11.7

11.7

11.4

12.1

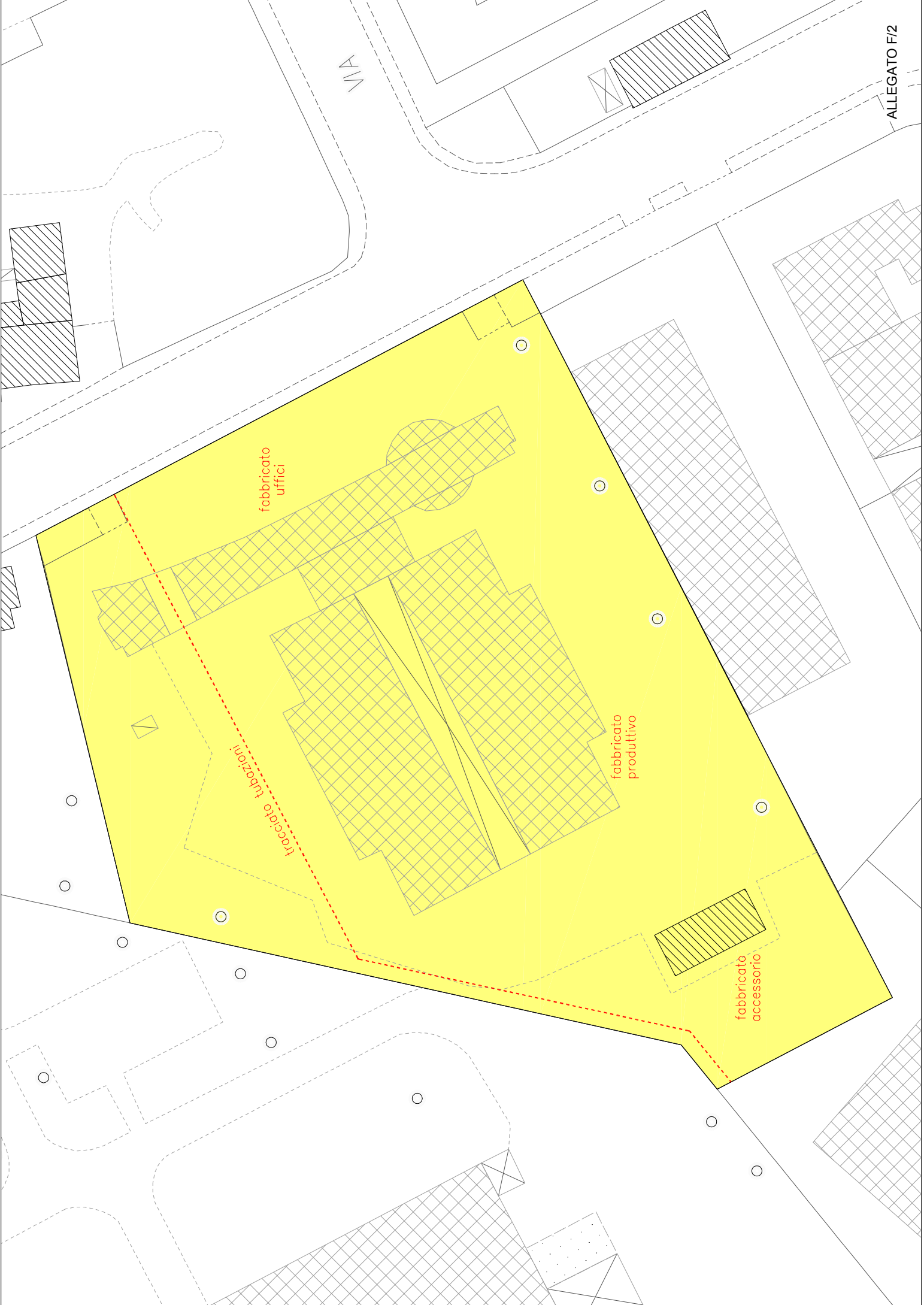
12.3

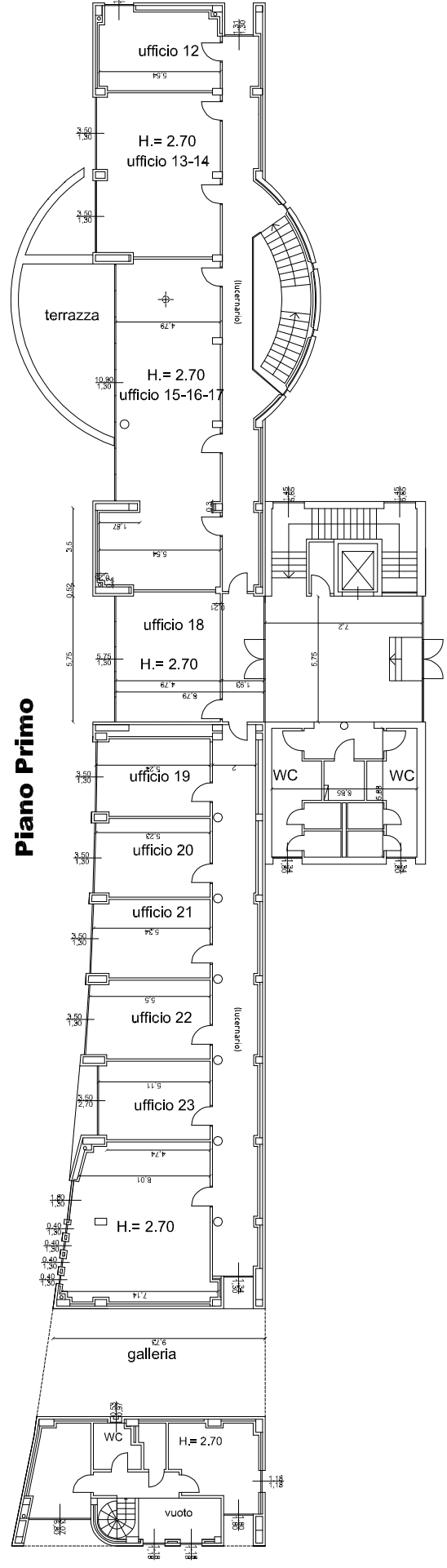
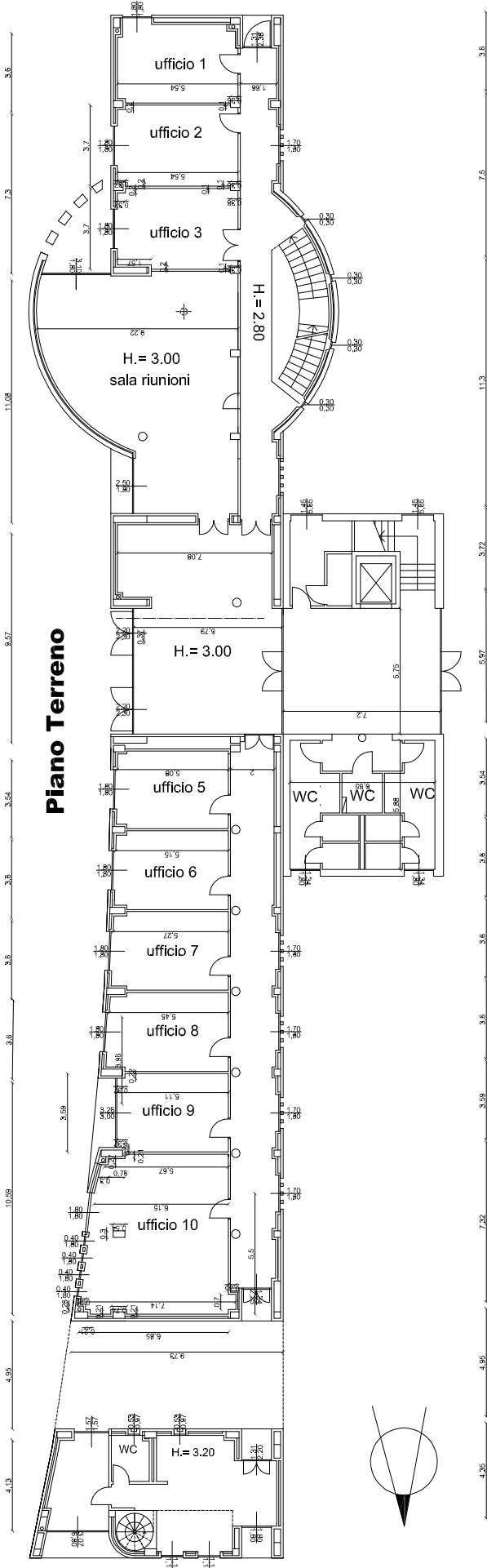
11.4

6.7

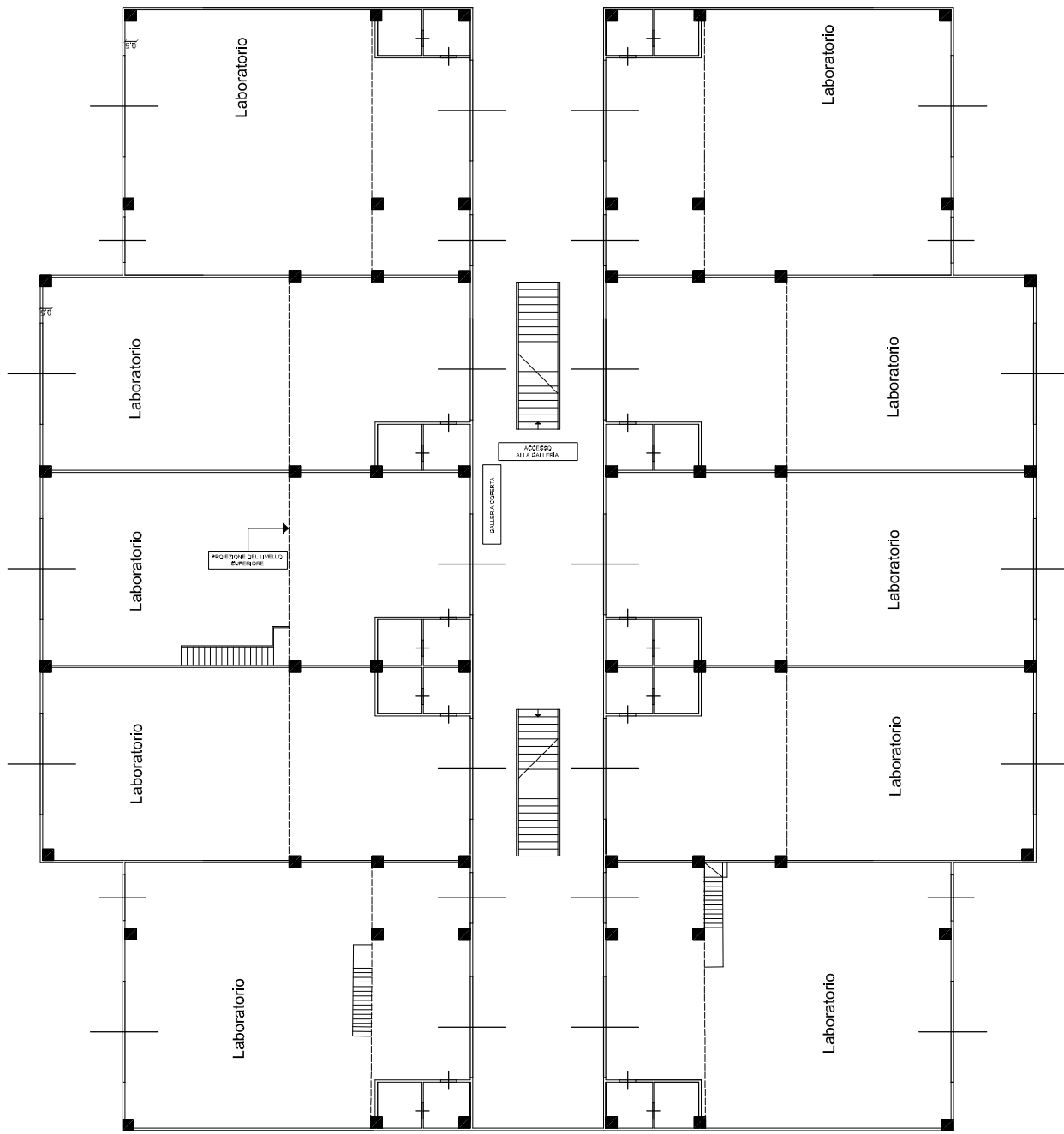
4

2





Piano Terra



Piano Primo

