

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Premessa:

La Società Casa Livorno e Provincia S.p.A. con sede in Livorno Viale Ippolito Nievo 59/61, ha affidato a me sottoscritto geom. Simone D'Amicis, dipendente della stessa Società, l'incarico di valutare l'immobile di sua proprietà costituito da:

**EDIFICIO RESIDENZIALE SITUATO NEL COMUNE DI LIVORNO
VIA GALILEO GALILEI N.C. 11 – PIANO TERRENO, PIANO PRIMO,
PIANO SECONDO E SOTTOTETTO (PARTE) IN FASE DI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI N. 13
UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A CIVILE ABITAZIONE E N. 1
UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD USO UFFICIO, CON
RISPETTIVI POSTI AUTO PERTINENZIALI (n. 13+2) SITUATI SU
AREA ESCLUSIVA CON ACCESSO DA VIA TERRAZZINI**

La presente valutazione è stata effettuata utilizzando il materiale fornito da Casalp S.p.A., derivato da Tecnici esterni incaricati dalla Società per la redazione dei Progetti Strutturali, Architettonici, Impiantistici ecc. e del relativo Computo Metrico Estimativo per la determinazione del Costo di Costruzione per la ristrutturazione totale dell'immobile.

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Livorno, Via Galileo Galilei n.c. 11 - piano terreno, piano primo, piano secondo e piano sottotetto (parte).

DIRITTI REALI: il bene in oggetto è detenuto dalla società Casa Livorno e Provincia S.p.A. con sede in Livorno Viale Ippolito Nievo 59/61 cod. fisc. 01461610493.

DATI CATASTALI: Il fabbricato è censito Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno, al foglio 17 particella 1856 sub. 601 graffiata alla particella 1902 sub. 601 (Unità in corso di definizione – Locali ad uso abitazione ed uffici in corso di ristrutturazione - Cat. F/04).

E' presente una corte di pertinenza del fabbricato censita Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno, al foglio 17 particella 3231 sub. 601 (Area urbana di mq. 86 - Cat. F/01).

L'area su insistono i parcheggi pertinenziali (n. 13+2) è censita Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno, al foglio 17 particella 3227 sub. 601 (Area urbana di mq. 540 - Cat. F/01).

2) DESCRIZIONE IMMOBILIARE:

CONSISTENZA: Il fabbricato, oggetto di ristrutturazione edilizia in fase di esecuzione (stato avanzamento lavori al mese di ottobre 2012 pari al 78%), è costituito da n. 13 appartamenti di varia tipologia e metratura situati al piano terreno, piano primo, piano secondo e sottotetto (parte), e da un'unità immobiliare ad uso ufficio situata al piano terreno.

Facendo riferimento alle planimetrie dello stato di progetto allegate alla DIA prot. 104531 del 22/12/2008, che si allegano alla presente perizia, si descrive brevemente la conformazione del fabbricato.

Si accede al fabbricato attraverso un ingresso condominiale direttamente dalla Via Galileo Galilei al civ. 11: al piano terreno sono presenti l'unità immobiliare ad uso ufficio e l'appartamento n. 1, oltre ai locali tecnici, l'ascensore, i vani scala ingressi/corridoi condominiali per l'accesso alle altre unità immobiliari situate ai piani superiori ed all'area a parcheggio situata in una corte interna staccata dal fabbricato accessibile attraverso

ponticello pedonale direttamente dalla corte esclusiva situata in adiacenza del fabbricato.

Al piano primo, attraverso le zone condominiali, si accede agli appartamenti n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7, anch'essi di varia tipologia e metratura.

Al piano secondo, attraverso le zone condominiali, si accede agli appartamenti n. 8, 9, 10, 11, 12 e 13, anch'essi di varia tipologia e metratura.

Al piano sottotetto è presente un locale ad uso soffitta di pertinenza esclusiva dell'appartamento n. 11, accessibile mediante scala interna direttamente dallo stesso.

DISPONIBILITA' DEL BENE: attualmente in fase di ristrutturazione edilizia.

CONFORMITA': Urbanistica: conforme alla Denuncia Inizio Attività prot.

104531 del 22/12/2008 presentata presso l'Edilizia

Privata del Comune di Livorno per ristrutturazione

edilizia totale del fabbricato e cambio di destinazione

d'uso per ricavare n. 13 unità immobiliari ad uso abitativo e n. 1 ufficio.

Catastale: conforme alla denuncia di variazione prot. n.

L10158652 del 19/11/2009 presentata per frazionamento per trasferimento di diritti e ristrutturazione presso

l'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE: non richiesta.

POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO DELLE U.I.: non richiesta

3) VALORE DI MERCATO DEL BENE:

- € 2.244.300,00

4) PROVENIENZA DELLA PROPRIETA':

Il bene in oggetto è pervenuto alla società Casa Livorno e Provincia S.p.A. con sede in Livorno Viale Ippolito Nievo 59/61 Cod. Fisc. 01461610493, con atto di compravendita rep. 76550 del 11/01/2010 trascritto a Livorno al n. 863/864/865 in data 25/01/2010.

6) INQUADRAMENTO URBANISTICO - NN.TT.A COMUNE DI LIVORNO:

Gruppo di Edifici: Edifici Gruppo 3 - Edifici con valore d'immagine storico-ambientale.

Are e normative: Art. 11 – Are e di impianto storico centrali

RELAZIONE TECNICA

**EDIFICIO RESIDENZIALE SITUATO NEL COMUNE DI LIVORNO
VIA GALILEO GALILEI N.C. 11 – PIANO TERRENO, PIANO PRIMO,
PIANO SECONDO E SOTTOTETTO (PARTE) IN FASE DI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI N. 13
UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A CIVILE ABITAZIONE E N. 1
UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD USO UFFICIO, CON
RISPETTIVI POSTI AUTO PERTINENZIALI (n. 13+2) SITUATI SU
AREA ESCLUSIVA CON ACCESSO DA VIA TERRAZZINI**

Il fabbricato oggetto della presente stima, attualmente interessato da intervento di ristrutturazione edilizia totale (stato avanzamento lavori al mese di ottobre 2012 pari al 78%), è costituito da n. 13 appartamenti di varia tipologia e metratura situati al piano terreno, piano primo, piano secondo e sottotetto (parte), e da un'unità immobiliare ad uso ufficio situata al piano terreno.

Facendo riferimento alle planimetrie dello stato di progetto allegate alla DIA prot. 104531 del 22/12/2008, che si allegano alla presente perizia, si descrive brevemente la conformazione del fabbricato.

Si accede al fabbricato attraverso un ingresso condominiale direttamente dalla Via Galileo Galilei al civ. 11: al piano terreno sono presenti l'unità immobiliare ad uso ufficio e l'appartamento n. 1, oltre ai locali tecnici, l'ascensore, vani scala ingressi/corridoi condominiali per l'accesso alle altre unità immobiliari situate ai piani superiori ed all'area a parcheggio situata in una corte interna staccata dal fabbricato accessibile attraverso ponticello pedonale direttamente dalla corte esclusiva situata in adiacenza del fabbricato.

Al piano primo, attraverso la zone condominiali, si accede agli appartamenti n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7, anch'essi di varia tipologia e metratura.

Al piano secondo, attraverso la zone condominiali, si accede agli appartamenti n. 8, 9, 10, 11, 12 e 13, anch'essi di varia tipologia e metratura.

Al piano sottotetto è presente un locale ad uso soffitta di pertinenza esclusiva dell'appartamento n. 11, accessibile mediante scala interna direttamente dallo stesso.

Il bene in oggetto è detenuto dalla società Casa Livorno e Provincia S.p.A. con sede in Livorno Viale Ippolito Nievo 59/61 Cod. Fisc. 01461610493.

A) INDAGINI PRELIMINARI:

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato:

- 1) identificazione catastale ed urbanistica;
- 2) provenienza del bene;
- 3) descrizione del fabbricato;
- 4) caratteristiche della zona dove è situato.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA.

Il fabbricato è censito Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno, al foglio 17 particella 1856 sub. 601 graffiata alla particella 1902 sub. 601

(Unità in corso di definizione – Locali ad uso abitazione ed uffici in corso di ristrutturazione - Cat. F/04).

E' presente una corte di pertinenza del fabbricato censita Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno, al foglio 17 particella 3231 sub. 601 (Area urbana di mq. 86 - Cat. F/01).

L'area su insistono i parcheggi pertinenziali (n. 13+2) è censita Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno, al foglio 17 particella 3227 sub. 601 (Area urbana di mq. 540 - Cat. F/01).

L'immobile risulta conforme alla denuncia di variazione prot. n. L10158652 del 19/11/2009 presentata per frazionamento per trasferimento di diritti e ristrutturazione presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio il fabbricato fa parte degli Edifici del Gruppo 3 - Edifici con valore d'immagine storico-ambientale, Area normativa Art.11 – Aree di impianto storico centrali.

Sul fabbricato oggetto della presente stima, sono attualmente in corso le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività prot. 104531 del 22/12/2008 presentata presso l'Edilizia Privata del Comune di Livorno per ristrutturazione edilizia totale del fabbricato e cambio di destinazione d'uso per ricavare n. 13 unità immobiliari e n. 1 ufficio.
- Richiesta di Conformità al regolamento del verde prot. 8550 del 03/02/2009 per la realizzazione dei posti auto nel lotto di terreno con accesso da Via Terrazzini.

Al termine dei lavori di ristrutturazione edilizia verrà presentata relativa Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità presso il Comune di Livorno, e sarà rilasciato l'attestato di qualificazione energetica riguardante tutte le unità immobiliari presenti.

2) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene in oggetto è pervenuto alla società Casa Livorno e Provincia S.p.A. con sede in Livorno Viale Ippolito Nievo 59/61 Cod. Fisc. 01461610493, con atto di compravendita rep. 76550 del 11/012010 trascritto a Livorno al n. 863/864/865 in data 25/01/2010.

3) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.

Il fabbricato, è costituito da struttura portante mista in muratura di laterizio e pietra, solai in travi e travicelli in legno, copertura a tetto con tegole, discendenti esterni in lamiera verniciata, facciate ad intonaco tinteggiato.

Il portone di accesso condominiale è in legno, l'androne ha una conformazione regolare, così come le scale che hanno gradini in pietra serena, parapetto in ferro verniciato e corrimano in legno.

Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra, ed è costituito da n. 13 appartamenti e n. 1 ufficio situati al piano terreno, piano primo, piano secondo e sottotetto (parte).

Nel suo insieme la costruzione è in buono stato di conservazione.

Occorre considerare che dei lavori di ristrutturazione edilizia tutt'ora in corso, che riguardano sia le parti interne sia le parti esterne dell'edificio, porteranno ad un'ulteriore valorizzazione dell'immobile.

4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

La Via Galilei, è ubicata nella zona di Livorno denominata “Cisternone”, zona centrale della città particolarmente trafficata.

Nel luogo si riscontra la presenza d'insediamenti residenziali, aventi tipologie costruttive simili a quella in oggetto, con fabbricati realizzati in diverse epoche.

Si riscontra inoltre una buona appetibilità da parte del mercato immobiliare.

Nelle immediate vicinanze è possibile reperire negozi di vario genere, la viabilità ed il collegamento con le principali arterie del traffico è garantito dalle vicine strade di Viale Carducci e Via Garibaldi, di collegamento con le principali vie che conducono alla Via Aurelia, al porto, e ad altre zone centrali di Livorno.

B) DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI:

Si descrivono le singole unità immobiliari, facendo riferimento alle planimetrie dello stato di progetto allegate alla DIA prot. 104531 del 22/12/2008 (tavole di Variante Finale che verranno presentate in allegato alla Dichiarazione di Fine Lavori).

Le caratteristiche delle singole unità immobiliari, per quanto concerne le pavimentazioni, i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni e tutti gli impianti tecnologici sono da considerarsi di nuova realizzazione.

Per quanto concerne gli impianti (riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria, trattamento dell'acqua potabile e sopraelevazione della pressione dell'acqua potabile), sono stati progettati di tipo centralizzato e collocati nei vani tecnici indicati nelle tavole di progetto.

▪ Ufficio – superficie lorda mq. 33,21:

L'unità immobiliare è situata al piano terreno ed è costituita da un ingresso, un vano principale, disimpegno e un servizio igienico senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;

- pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
- infissi esterni: sul prospetto lato strada e prospetto posteriore lato chiostro finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
- infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
- Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
- Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
- Impianto elettrico sotto traccia.

▪ **Appartamento n. 1 – superficie lorda mq. 64,38:**

L'unità immobiliare è situata al piano terreno ed è costituita da un ingresso, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, stanza armadi e bagno, resede.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
 - pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
 - infissi esterni: sul prospetto lato interno corte edificio e prospetto lato chiostro finestre e portefinestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
 - infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
 - Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
 - Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
 - Impianto gas ad uso cucina;
 - Impianto elettrico sotto traccia.
- **Appartamento n. 2 – superficie lorda mq. 82,43:**

L'unità immobiliare è situata al piano primo ed è costituita da un ingresso, soggiorno/angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale, e bagno senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
- pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
- infissi esterni: sul prospetto lato interno corte edificio e sul prospetto lato chiostra, finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;

- infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
- Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;

- Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;

- Impianto gas ad uso cucina;

- Impianto elettrico sotto traccia.

▪ **Appartamento n. 3 – superficie lorda mq. 73,38:**

L'unità immobiliare è situata al piano primo ed è costituita da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, ripostiglio e bagno senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
- pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
- infissi esterni: sul prospetto lato strada e sul prospetto lato chiostra finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
- infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;

- Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
- Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
- Impianto gas ad uso cucina;
- Impianto elettrico sotto traccia.

▪ **Appartamento n. 4 – superficie lorda mq. 54,49:**

L'unità immobiliare è situata al piano primo ed è costituita da cucina, disimpegno, soggiorno/letto, ripostiglio e bagno senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
 - pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
 - infissi esterni: sul prospetto lato strada finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
 - infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
 - Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
 - Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
 - Impianto gas ad uso cucina;
 - Impianto elettrico sotto traccia.
- **Appartamento n. 5 – superficie lorda mq. 72,49:**

L'unità immobiliare è situata al piano primo ed è costituita da ingresso/disimpegno, soggiorno/letto/angolo cottura, ripostiglio/armadi e bagno.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
- pareti finite ad intonaco e tinteggiate;

- infissi esterni: sul prospetto lato strada e sul prospetto lato chiostra finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
- infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
- Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
- Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
- Impianto gas ad uso cucina;
- Impianto elettrico sotto traccia.

▪ **Appartamento n. 6 – superficie lorda mq. 66,76:**

L'unità immobiliare è situata al piano primo ed è costituita da ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e servizio igienico senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
 - pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
 - infissi esterni: sul prospetto lato strada e sul prospetto lato chiostra finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
 - infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
 - Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
 - Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
 - Impianto gas ad uso cucina;
 - Impianto elettrico sotto traccia.
- **Appartamento n. 7 – superficie lorda mq. 54,65:**

L'unità immobiliare è situata al piano primo ed è costituita da ingresso/disimpegno, soggiorno/angolo cottura, disimpegni, camera matrimoniale e bagno senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
- pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
- infissi esterni: sul prospetto lato interno corte edificio finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
- infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
- Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
- Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
- Impianto gas ad uso cucina;
- Impianto elettrico sotto traccia.
 - **Appartamento n. 8 – superficie lorda mq. 82,43:**

L'unità immobiliare è situata al piano secondo ed è costituita da un ingresso/disimpegno, soggiorno/angolo cottura, bagno, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale, e bagno senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
- pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
- infissi esterni: sul prospetto lato interno corte edificio e sul prospetto lato chiostro, finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
- infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;

- Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
- Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
- Impianto gas ad uso cucina;
- Impianto elettrico sotto traccia.

▪ **Appartamento n. 9 – superficie lorda mq. 73,38:**

L'unità immobiliare è situata al piano secondo ed è costituita da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, ripostiglio e bagno senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
 - pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
 - infissi esterni: sul prospetto lato strada e sul prospetto lato chiostro finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
 - infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
 - Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
 - Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
 - Impianto gas ad uso cucina;
 - Impianto elettrico sotto traccia.
- **Appartamento n. 10 – superficie lorda mq. 54,49:**

L'unità immobiliare è situata al piano secondo ed è costituita da cucina, disimpegno, soggiorno/letto, ripostiglio e bagno senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
- pareti finite ad intonaco e tinteggiate;

- infissi esterni: sul prospetto lato strada finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
- infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
- Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
- Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
- Impianto gas ad uso cucina;
- Impianto elettrico sotto traccia.

▪ **Appartamento n. 11 – superficie lorda mq. 117,49:**

L'unità immobiliare è situata al piano secondo e sottotetto ed è costituita da ingresso/disimpegno, soggiorno/letto/angolo cottura, ripostiglio/armadi, bagno e soffitta (piano sottotetto).

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastelle di gres;
 - pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
 - infissi esterni: sul prospetto lato strada e sul prospetto lato chiostro finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
 - infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
 - Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
 - Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
 - Impianto gas ad uso cucina;
 - Impianto elettrico sotto traccia.
- **Appartamento n. 12 – superficie lorda mq. 66,76:**

L'unità immobiliare è situata al piano secondo ed è costituita da ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e servizio igienico senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
- pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
- infissi esterni: sul prospetto lato strada e sul prospetto lato chiostra finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
- infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
- Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;
- Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
- Impianto gas ad uso cucina;
- Impianto elettrico sotto traccia.

▪ **Appartamento n. 13 – superficie lorda mq. 54,65:**

L'unità immobiliare è situata al piano secondo ed è costituita da ingresso/disimpegno, soggiorno/angolo cottura, disimpegni, camera matrimoniale e bagno senza finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres;
- pareti finite ad intonaco e tinteggiate;
- infissi esterni: sul prospetto lato interno corte edificio finestre in alluminio e vetri con persiane a due ante in alluminio;
- infissi interni legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato;
- Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali scaldanti in pannelli radianti nel pavimento;

- Impianto di distribuzione acqua calda centralizzato;
- Impianto gas ad uso cucina;
- Impianto elettrico sotto traccia.

- **Corte esclusiva del fabbricato (Area urbana di mq. 86):**

E' presente una corte di pertinenza del fabbricato situata in adiacenza dello che consente di accedere, attraverso ponticello pedonale direttamente all'area a parcheggio e al locale tecnico dove è presente la centrale termica.

- **Area a parcheggio (Area urbana di mq. 540) con n. 15 posti auto di mq. 12,50 circa ciascuno:**

L'area a parcheggio è situata in una corte interna staccata dal fabbricato accessibile attraverso ponticello pedonale in metallo direttamente dalla corte esclusiva situata in adiacenza del fabbricato.

Nell'area sono stati individuati n. 15 posti auto scoperti di dimensioni 2,50 x 5,00 m. ciascuno.

Il parcheggio è accessibile con i mezzi dalla Via Terrazzini, attraversando delle porzioni di terreno di proprietà privata sulle quali, onde consentire l'accesso, è stata costituita servitù di passo.

Anche per garantire l'accesso perdonale al parcheggio attraverso ponticello in metallo, poiché quest'ultimo insiste su porzione di terreno di proprietà privata, è stata costituita servitù di passo pedonale in elevazione.

Il parcheggio è stato realizzato con pavimentazione in masselli autobloccanti in cls con muretti di recinzione in muratura e rete metallica e cancello di accesso carrabile in metallo.

C) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: Per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla sola stima per confronto,

tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto si ritiene, non compatibile con il caso in esame.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Si sono consultati inoltre i dati forniti dall’Agenzia del Territorio sulla “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, con individuazione della alla microzona catastale e acquisizione del valore di mercato minimo e massimo.

Visti i requisiti dell’unità immobiliare in generale, vista l’ubicazione, la conformazione, si ritengono equi i seguenti prezzi riportati in nella tabella sottostante:

EDIFICIO DI VIA GALILEI N. 11 - LIVORNO

Tipologia U.I.	Piano	Sup. Lorda Mq.	Val. Mercato €/Mq.	Totale ad U.I.
Appartamento n. 1	P. T.	64,38	€ 2.200,00	€ 141.636,00
Ufficio	P. T.	33,21	€ 1.700,00	€ 56.457,00
Appartamento n. 2	P. 1	82,43	€ 2.200,00	€ 181.346,00
Appartamento n. 3	P. 1	73,38	€ 2.200,00	€ 161.436,00
Appartamento n. 4	P. 1	54,49	€ 2.200,00	€ 119.878,00
Appartamento n. 5	P. 1	72,49	€ 2.200,00	€ 159.478,00
Appartamento n. 6	P. 1	66,76	€ 2.200,00	€ 146.872,00
Appartamento n. 7	P. 1	54,65	€ 2.200,00	€ 120.230,00
Appartamento n. 8	P. 2	82,43	€ 2.200,00	€ 181.346,00
Appartamento n. 9	P. 2	73,38	€ 2.200,00	€ 161.436,00
Appartamento n. 10	P. 2	54,49	€ 2.200,00	€ 119.878,00
Appartamento n. 11	P. 2	117,49	€ 2.200,00	€ 258.478,00
Appartamento n. 12	P. 2	66,76	€ 2.200,00	€ 146.872,00
Appartamento n. 13	P. 2	54,65	€ 2.200,00	€ 120.230,00
Valore di Mercato Totale App.ti / Ufficio				€ 2.075.573,00
Tipologia U.I.	Piano	Sup. Lorda Mq.	Val. Mercato €/Mq.	Totale ad U.I.

Posto Auto n. 1	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 2	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 3	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 4	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 5	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 6	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 7	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 8	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 9	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 10	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 11	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 12	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 13	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 14	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Posto Auto n. 15	P.T.	12,5	€	900,00	€	11.250,00
Valore di Mercato Totale Posti Auto					€	168.750,00
Valore di Mercato Totale					€	2.244.323,00

In cifra tonda

€ 2.244.300,00

(Euro duemilioniduecentoquarantaquattromilatrecento/00)

Livorno, 25/01/2013

Il perito



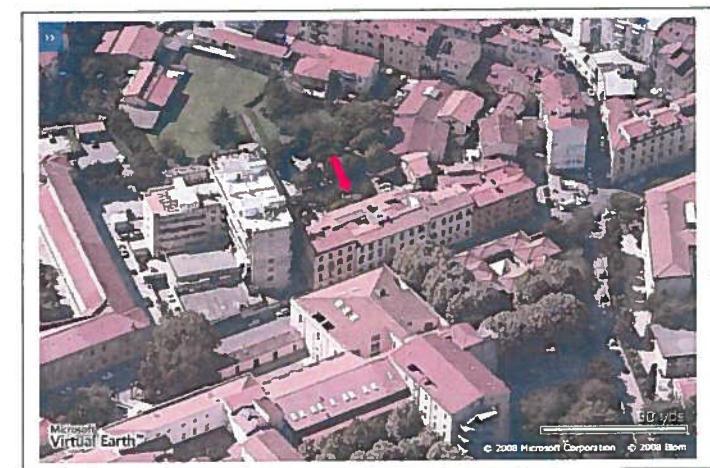
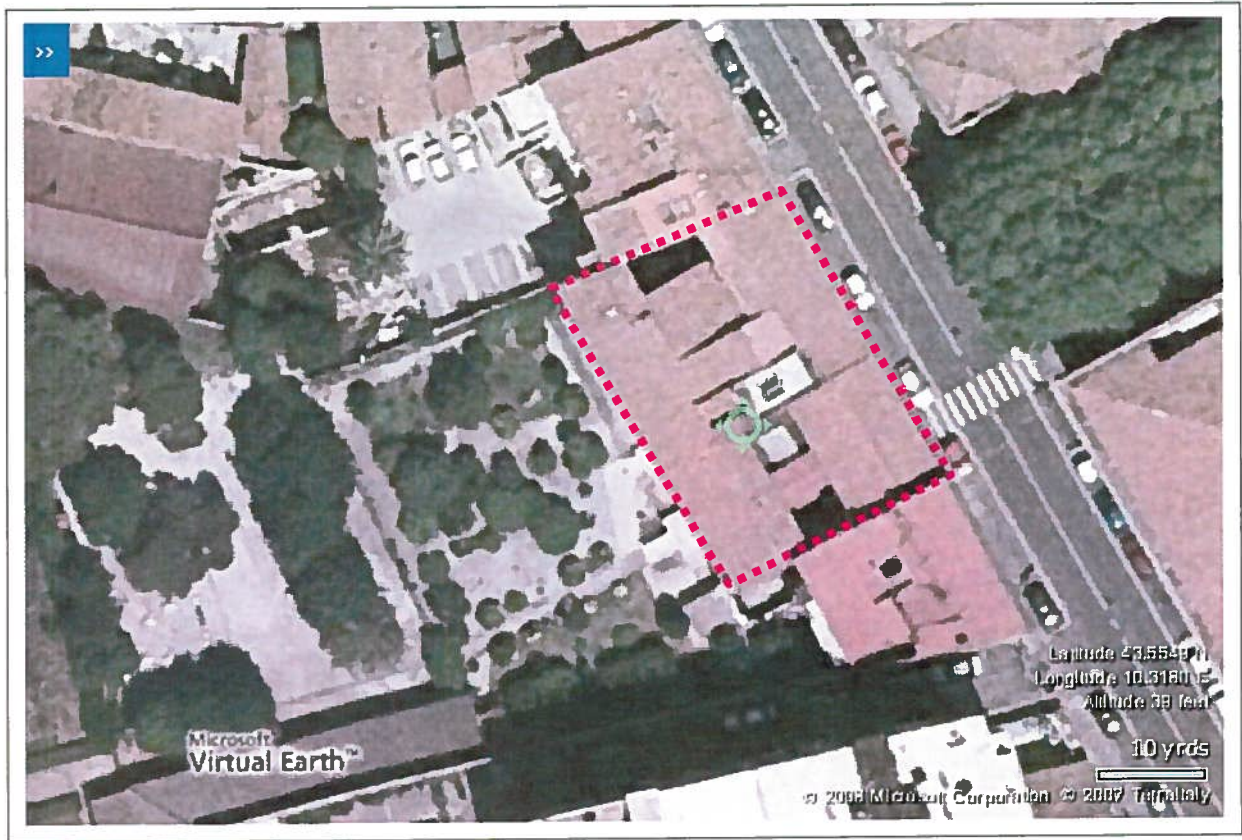
Allegati:

- Riepilogo Spese Sostenute (Acquisto + Ristrutturazione)
- Documentazione fotografica;
- Planimetrie stato di progetto scala 1:100;
- Prospetti e sezioni scala 1:100;
- Copia Planimetrie e Visure catastali;
- Estratto Agenzia del Territorio“Banca dati quotazioni Immobiliari”;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE VIA GALILEI, 11



Immagine dell'edificio lato Via Galilei



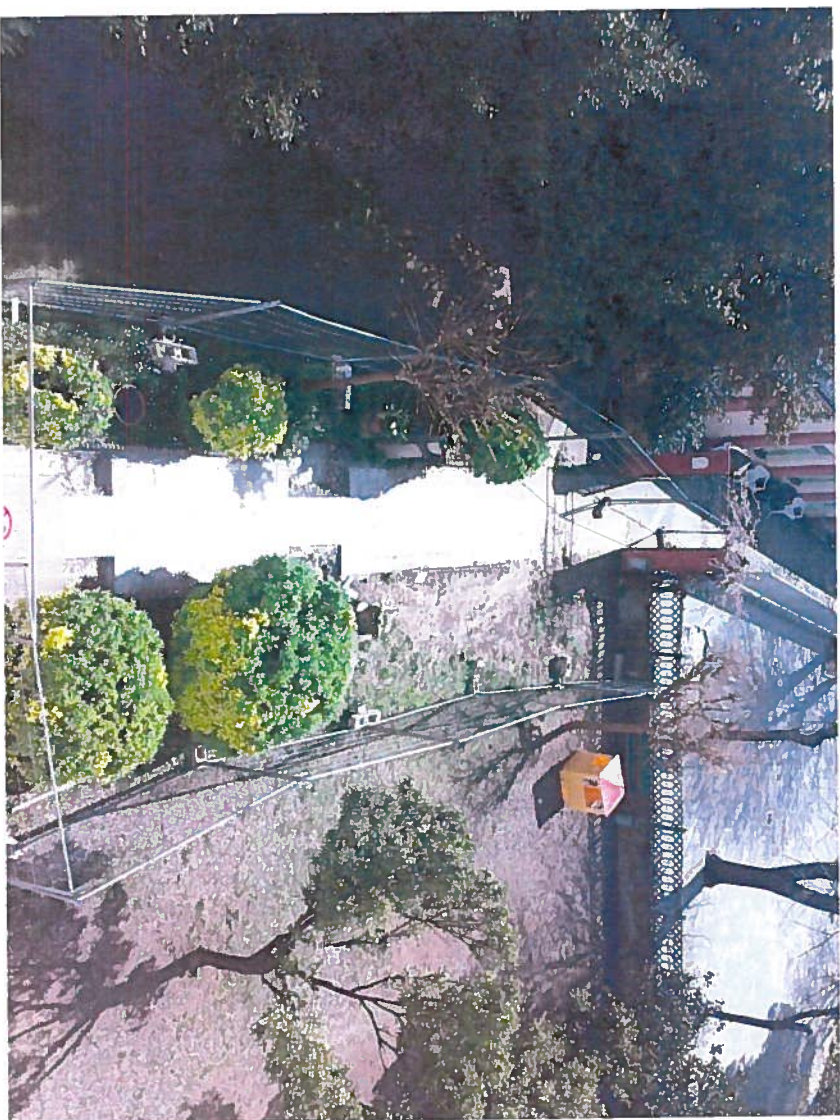
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CANTIERE PARCHEGGIO VIA GALILEI



Immagine del parcheggio visto dall'alto



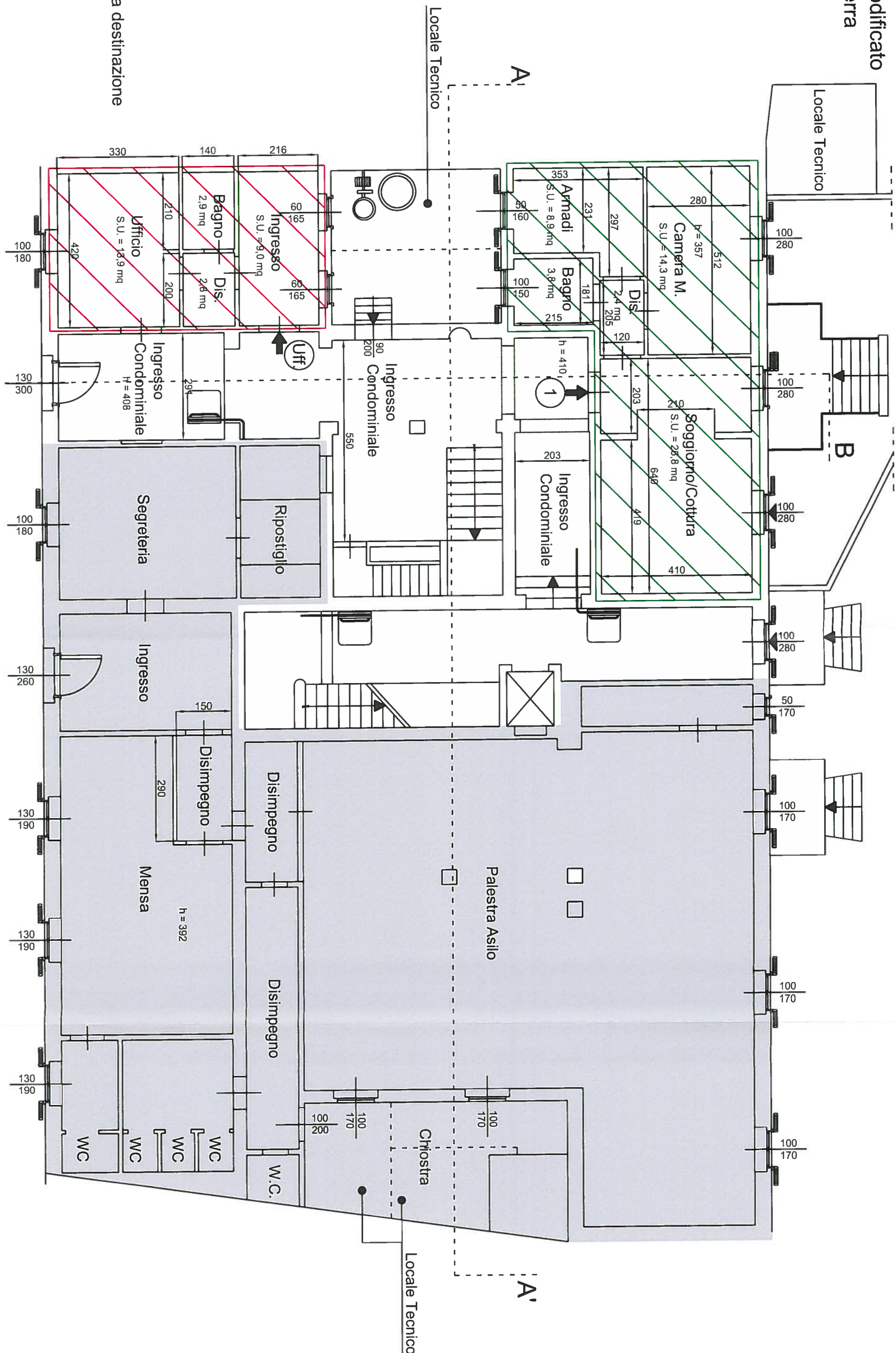
Immagine della pavimentazione del parcheggio



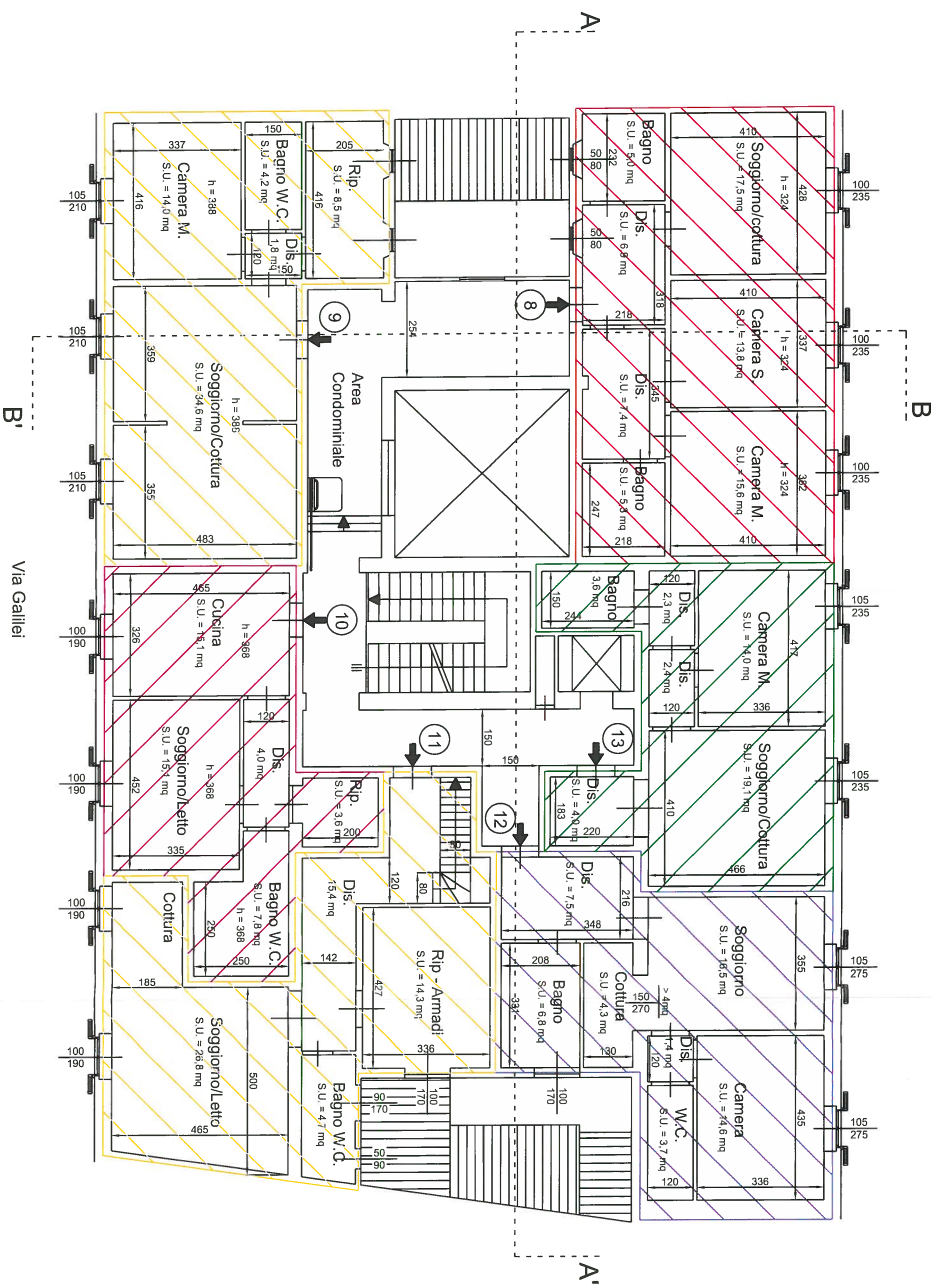
Il vialetto del giardino visto dall'alto: sotto di esso sono state realizzate le fondazioni del ponticello



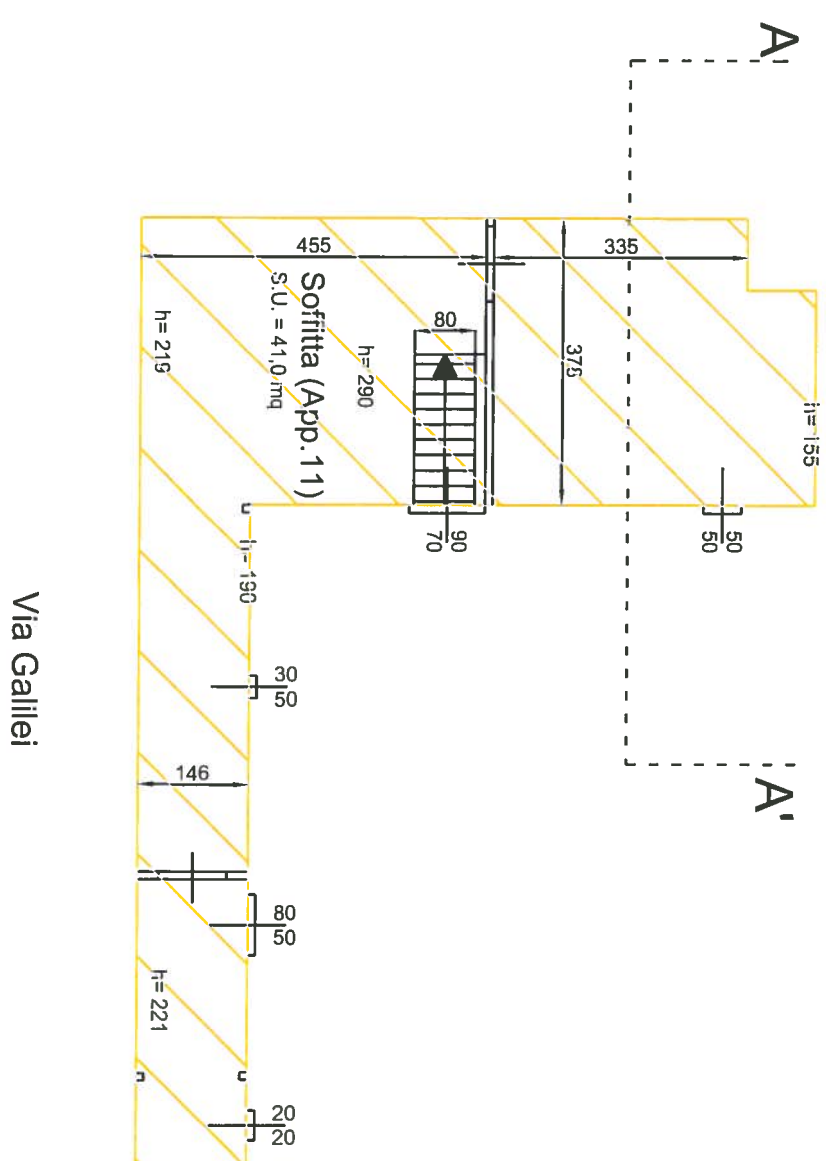
Il vialetto del giardino: sotto di esso sono state realizzate le fondazioni del ponticello

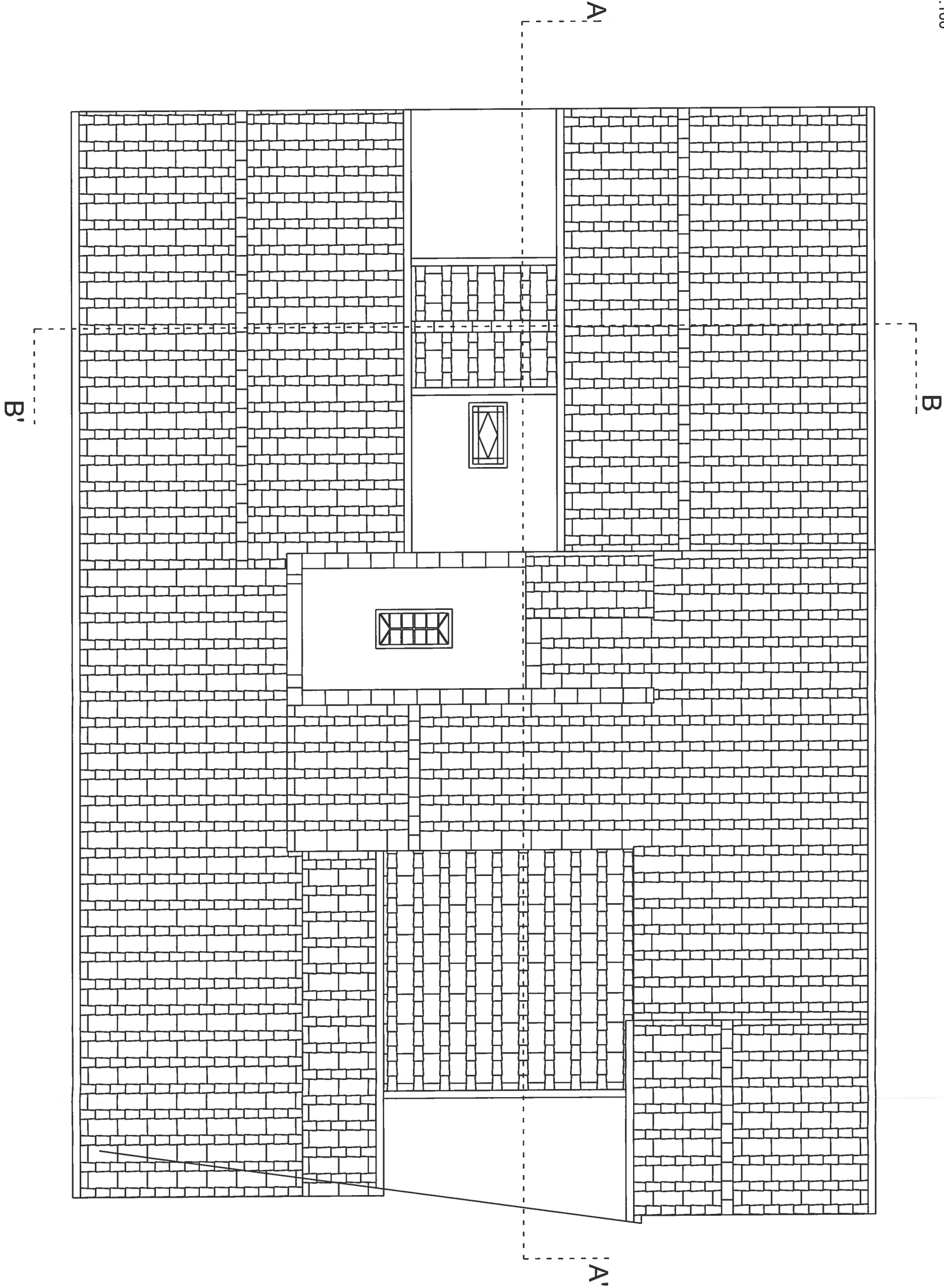


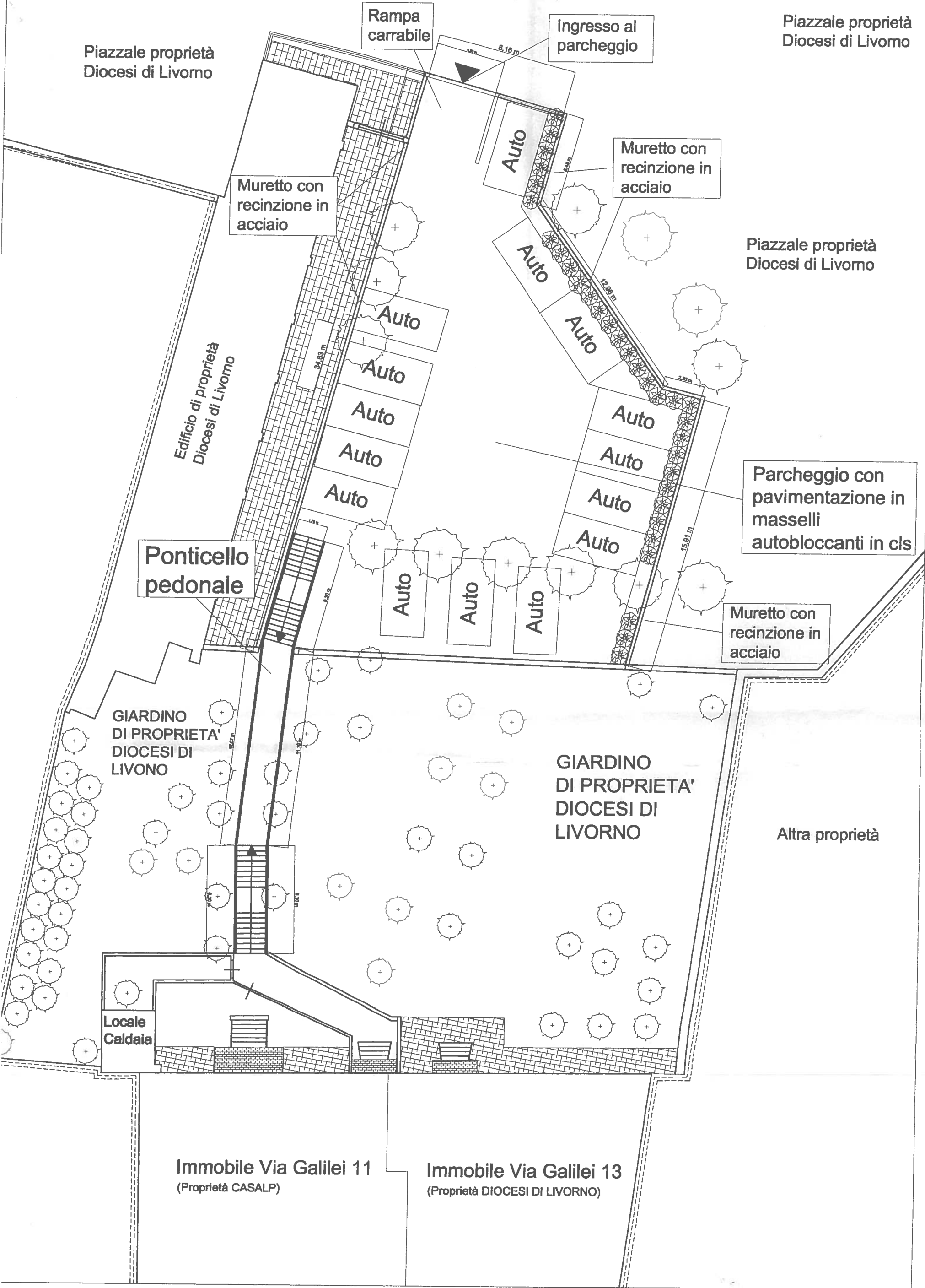




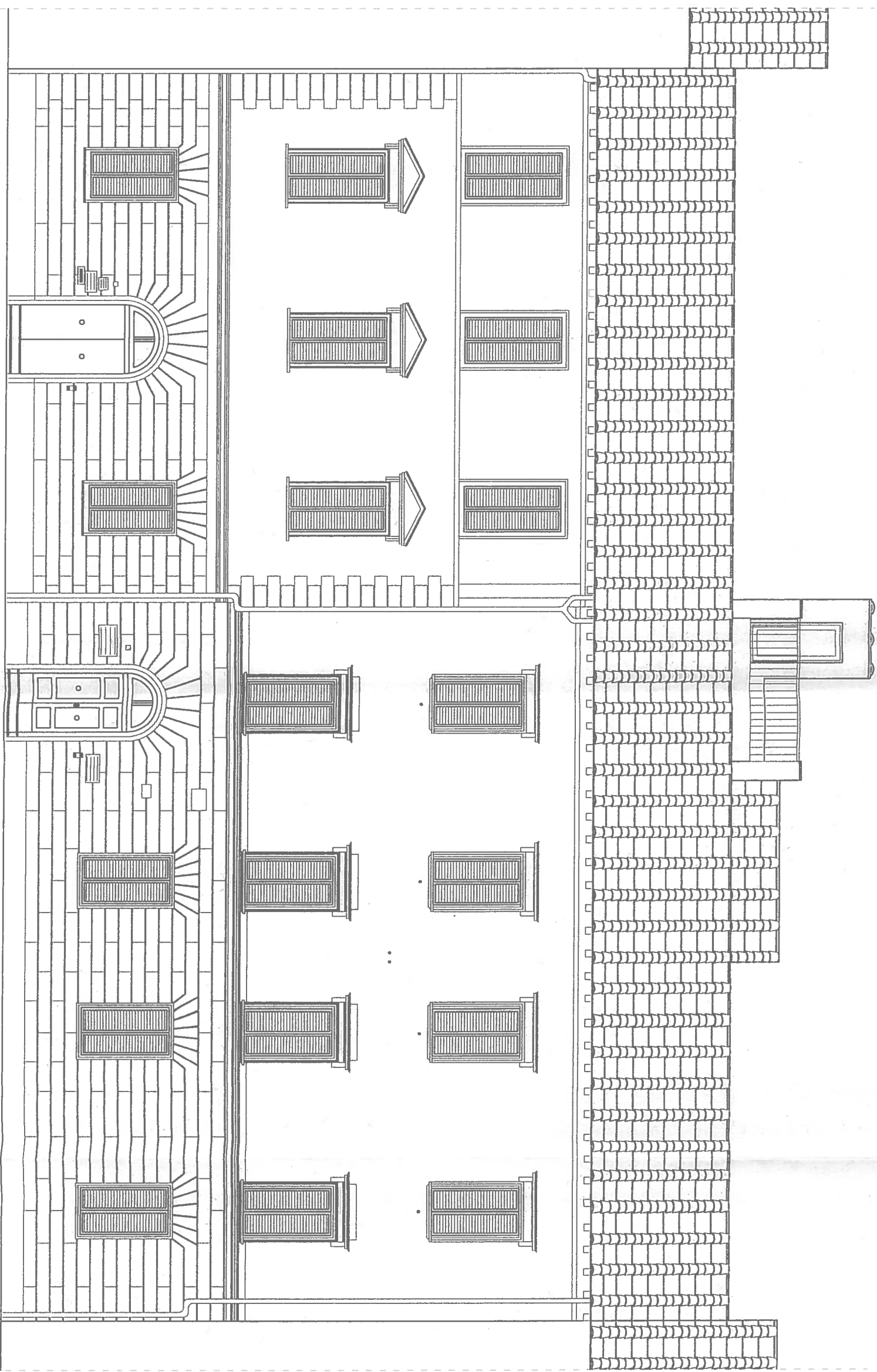
Immobile - Via Galilei - Livorno
Stato Modificato - Soffitta
scala 1:100

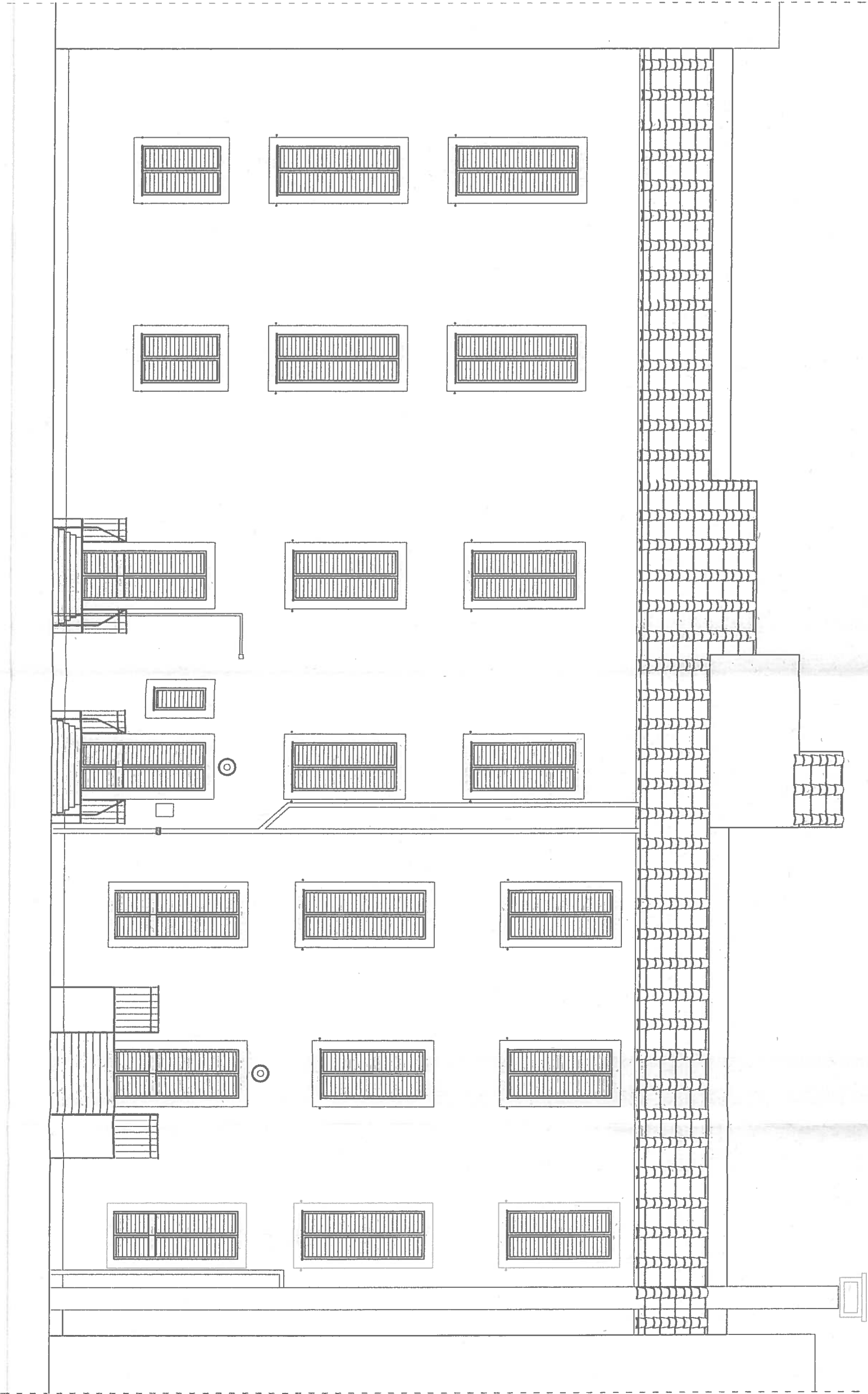


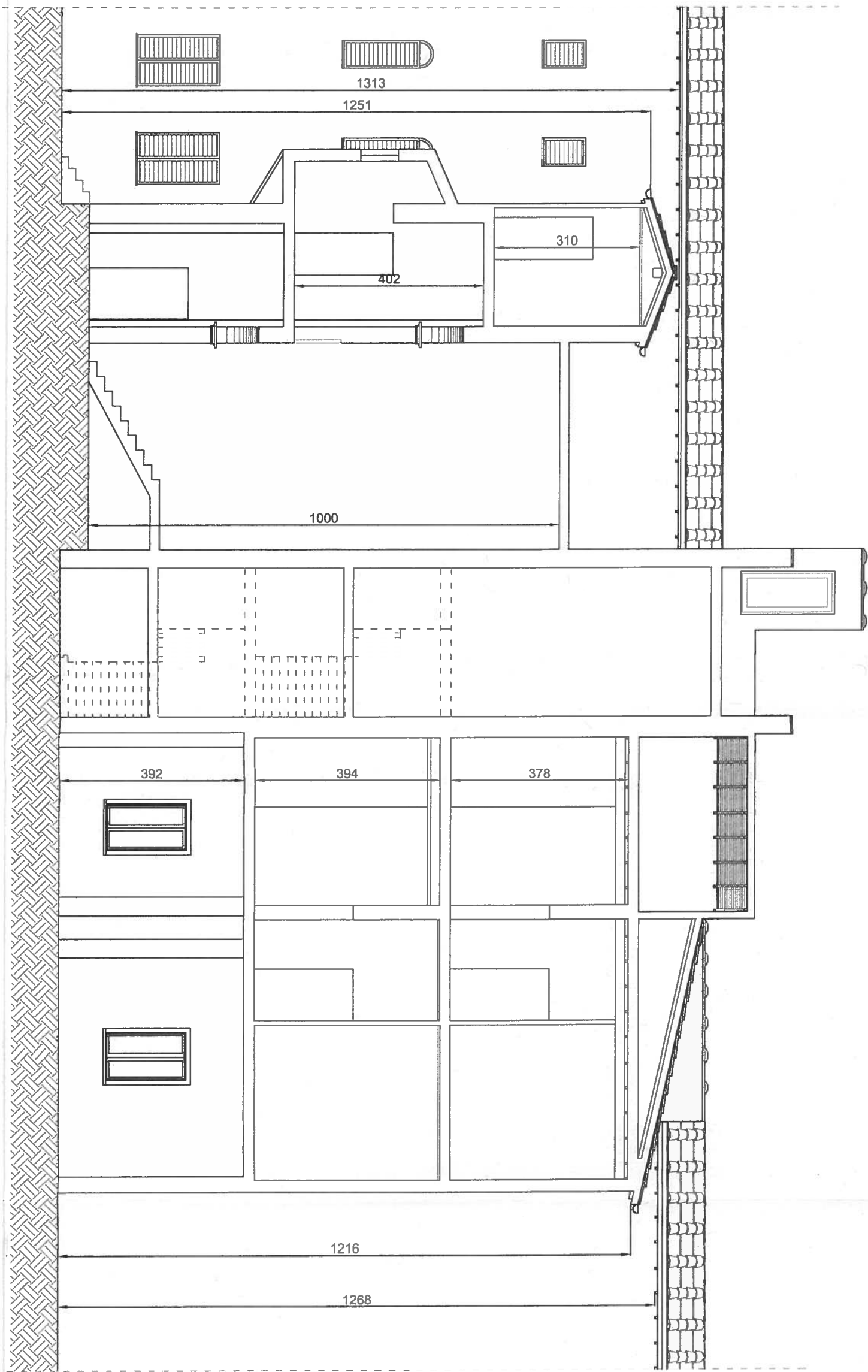


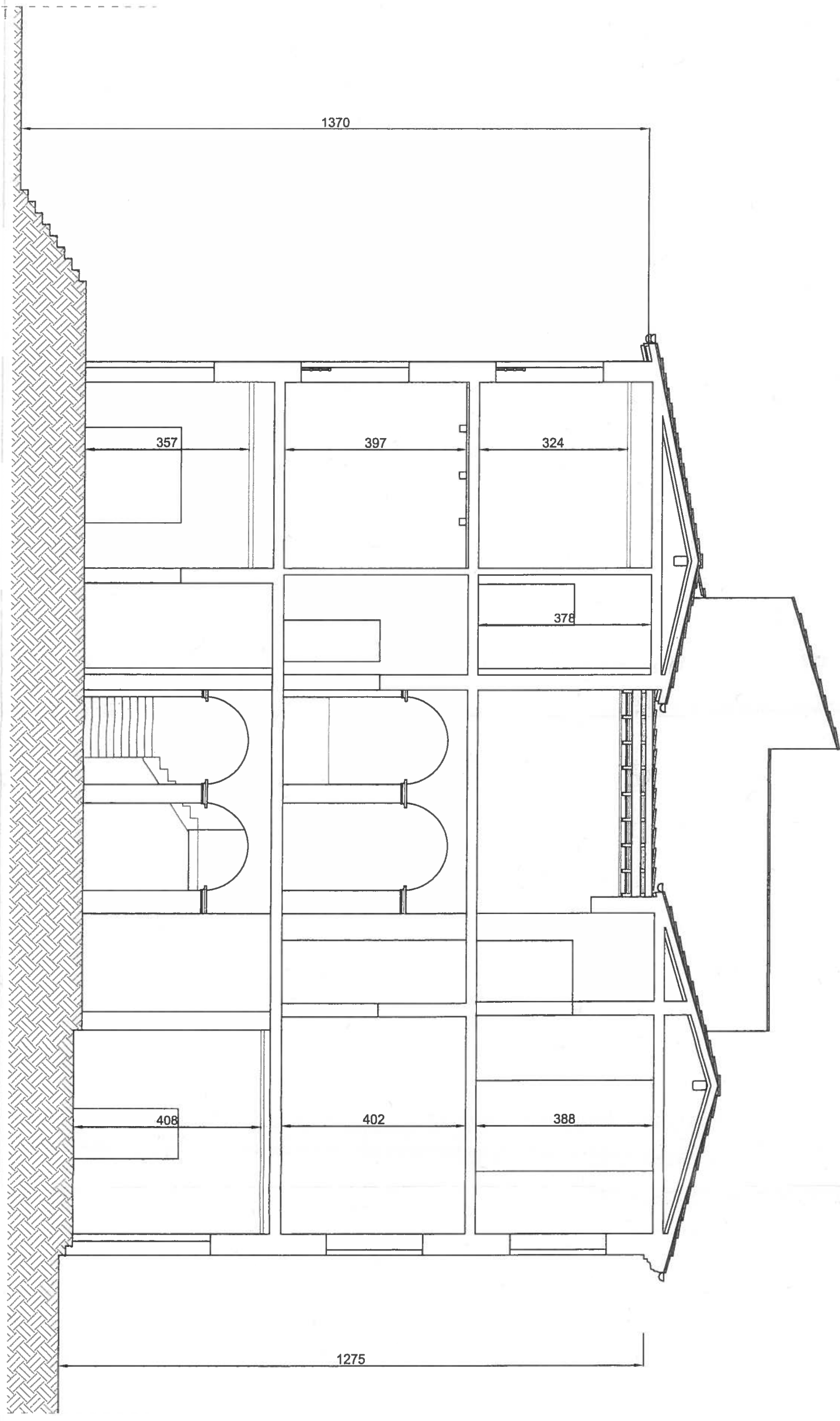


Stato di progetto









ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Pacciardi Alessandro	Iscritto all' albo: Ingegneri		Prov. Livorno	N. 1266
Comune di Livorno	Sezione:	Foglio: 17	Particella: 1902	Protocollo n. 158652	del 19 NOV. 2009	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 83992 del 17/06/2009 Scala 1 : 500				

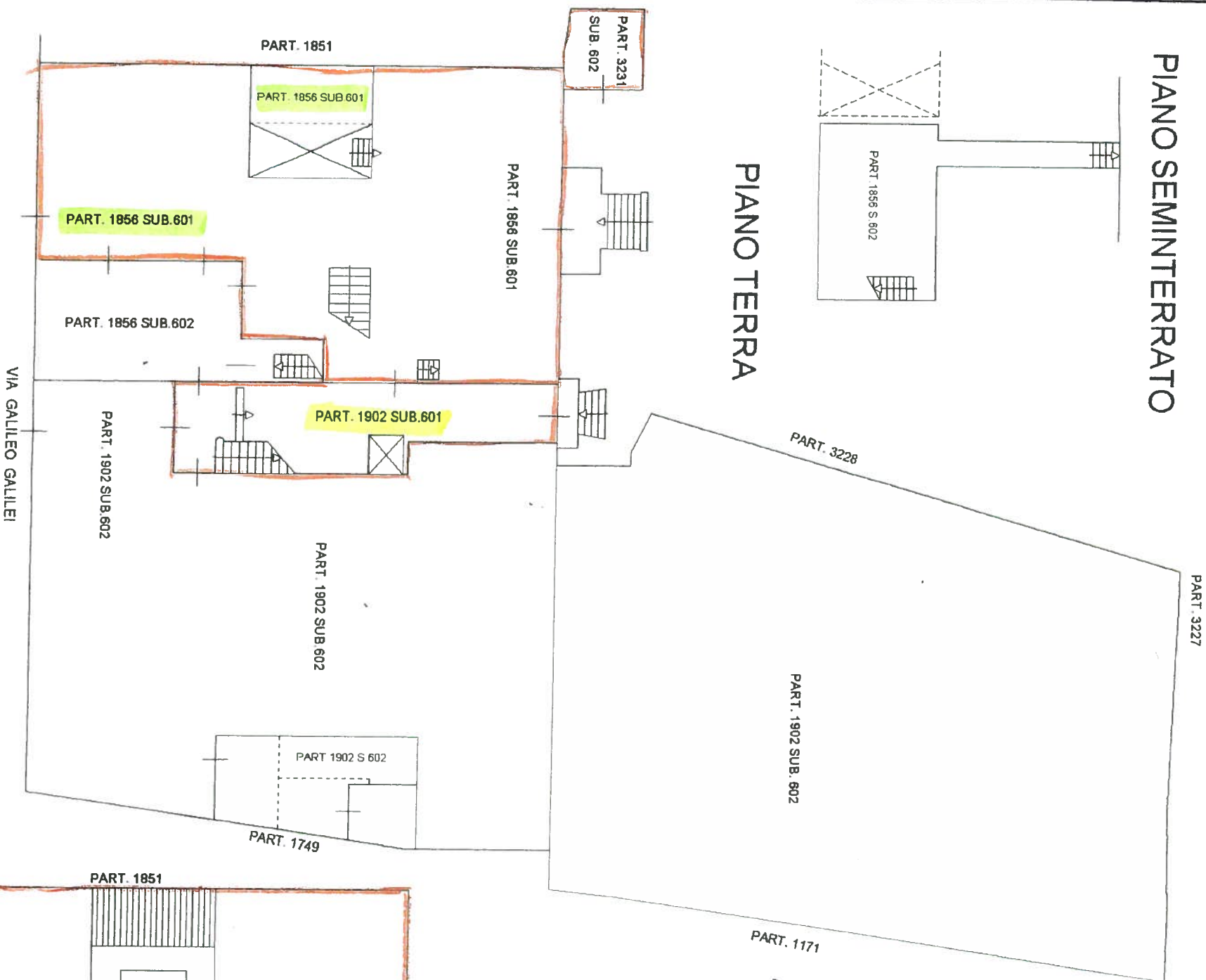
Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI
 ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO
 SEZ. A Ing. Civile - Ambientale
 N. 1266 Ing. Industriale
 Ing. dell'Infrastruttura



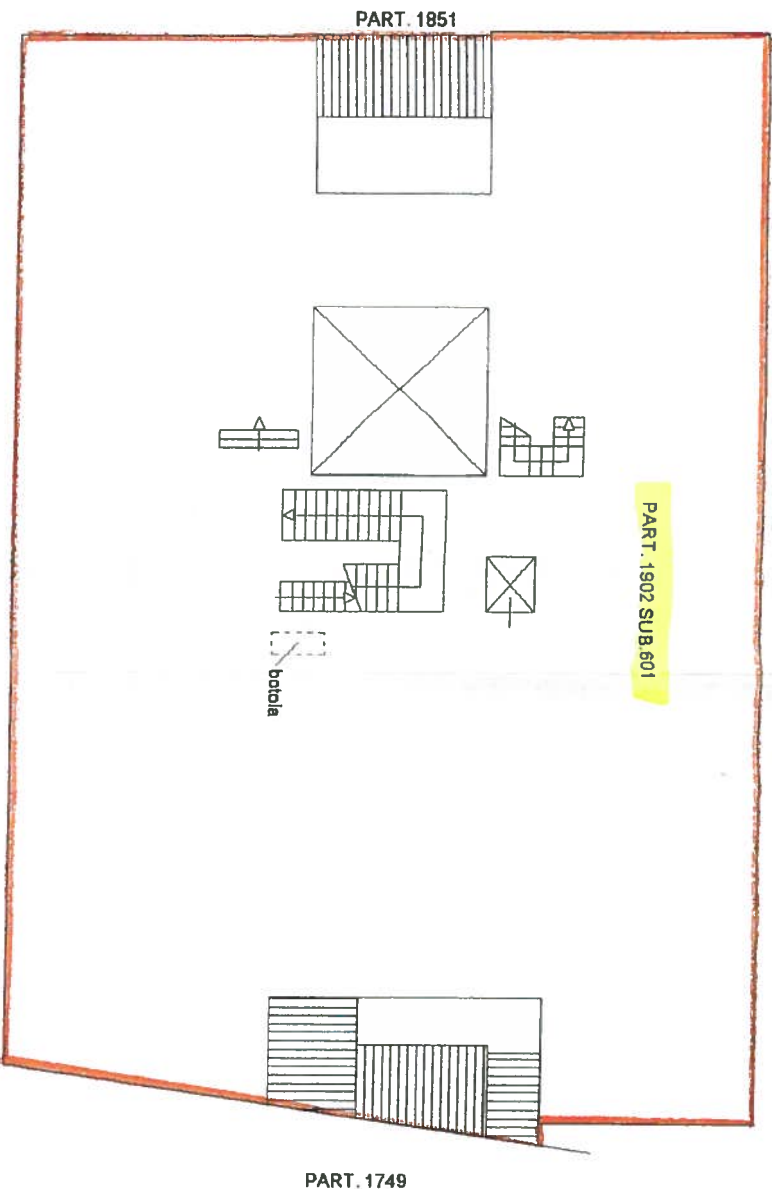
ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Pacciardi Alessandro	Isritto all'albo: Ingegneri	Prov. Livorno	N. 1266
Comune di Livorno	Sezione:	Foglio: 17	Particella: 1902	Protocollo n. 158652 del 19 NOV. 2009
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 83992	del 17/06/2009 Scala 1 : 200

PIANO SEMINTERATO

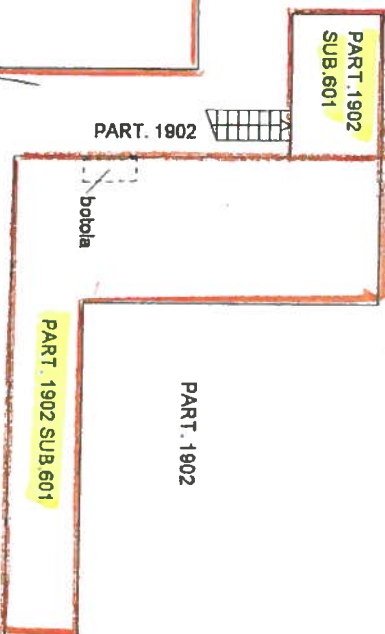
PIANO TERRA



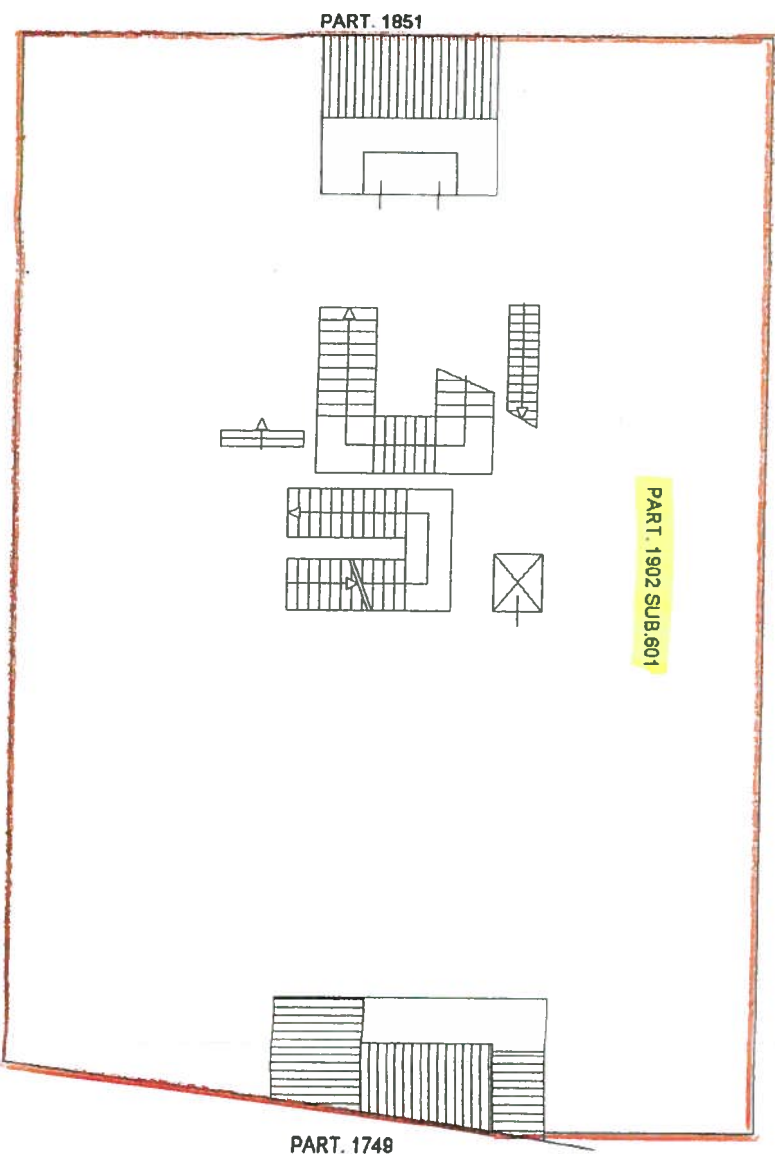
PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



PIANO PRIMO



Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI
 ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO
 SEZ. A Ing. Civile - Ambientale
 N. 1266 Ing. Industriale
 Ing. dell'Informazione

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2012

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 17 Particella: 3227 Sub.: 601

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
	Urbana				Cens.	Zona						
1		17	3227	601			area urbana		540 m²			VARIAZIONE del 19/11/2009 n . 14480 .1/2009 in atti dal 19/11/2009 (protocollo n . L10158652) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -RISTRUTTURAZIONE

Indirizzo VIA GALILEO GALILEI n. 11 piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A. con sede in LIVORNO	01461610493*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2010 Nota presentata con Modello Unico n . 863 .1/2010 in atti dal 26/01/2010 Repertorio n .: 76550 Rogante: COCCHINI ROBERTA Sede: LIVORNO COMPRAVENDITA	

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2012

Data: 23/07/2012 - Ora: 12.48.49

Fine

Visura n.: T231674 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 17 Particella: 1856 Sub.: 601

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	17	1856	601			in corso di definiz .					VARIAZIONE del 19/11/2009 n . 14480 .1/2009 in atti dal 19/11/2009 (protocollo n . LI0158652) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -RISTRUTTURAZIONE
			1902	601								

Indirizzo VIA GALILEO GALILEI n. 11 piano: T-1-2;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A. con sede in LIVORNO	01461610493*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2010 Nota presentata con Modello Unico n . 863 .1/2010 in atti dal 26/01/2010 Repertorio n .: 76550 Rogante: COCCHINI ROBERTA Sede: LIVORNO COMPRAVENDITA	

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2012

Data: 23/07/2012 - Ora: 12.47.03

Fine

Visura n.: T230314 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 17 Particella: 3231 Sub.: 601

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona						
1		17	3231	601			area urbana		86 m²			VARIAZIONE del 19/11/2009 n . 14480 .1/2009 in atti dal 19/11/2009 (protocollo n . LI0158652) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -RISTRUTTURAZIONE

Indirizzo VIA GALILEO GALILEI n. 11 n. 13 piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A. con sede in LIVORNO	01461610493*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2010 Nota presentata con Modello Unico n . 863 .1/2010 in atti dal 26/01/2010 Repertorio n .: 76550 Rogante: COCCHINI ROBERTA Sede: LIVORNO COMPRAVENDITA		

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA GALILEI - CISTERNONE - OSPEDALE - STAZIONE - COTETO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2500	L	8,2	11,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2100	L	7,5	8,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA GALILEI - CISTERNONE - OSPEDALE - STAZIONE - COTETO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici strutturati	NORMALE	1600	1900	L	7,7	11,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di retifica.
- Per le tipologie Box, Posi auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo