

## 10. CECINA - VIA LEOPARDI 9

### Inquadramento geografico

L'asset in oggetto è ubicato nel territorio comunale di Cecina, comune della provincia di Livorno con circa 28.000 abitanti.

Il complesso edilizio oggetto di stima è ubicato in Via G. Leopardi al civico 9, con affaccio principale su Corso Giacomo Matteotti, in zona centrale.

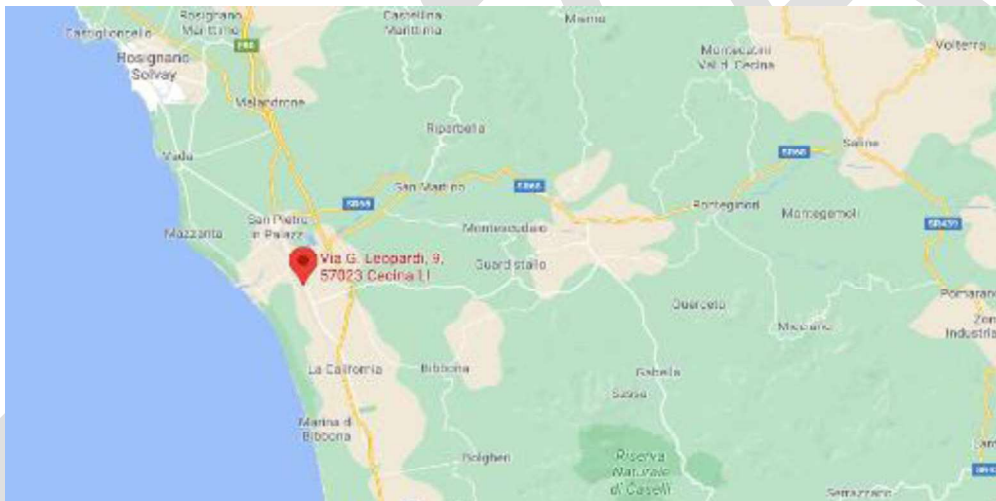
L'immobile in oggetto è posto all'interno di un'area residenziale e commerciale, densamente edificata, posta nelle immediate vicinanze del centro cittadino, e a poca distanza dal litorale di Marina di Cecina.

La Stata Statale 1 Aurelia dista circa 3 km.

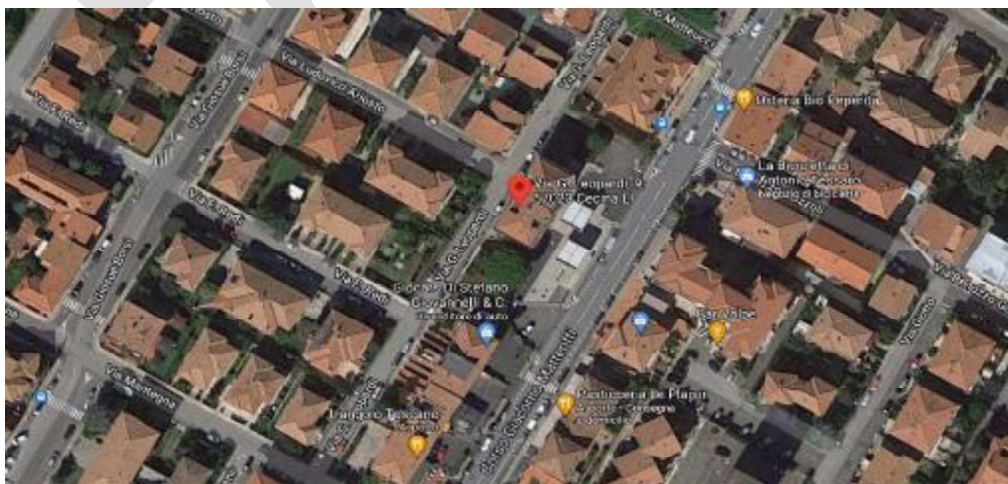
La zona è caratterizzata dalla presenza di immobili residenziali e attività commerciali.

I principali servizi e beni al consumo sono presenti nelle immediate vicinanze.

### Macrolocalizzazione



### Microlocalizzazione



## Descrizione

Le unità in oggetto fanno parte di un edificio a destinazione mista residenziale/commerciale. L'edificio nel suo complesso si sviluppa su quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato. Sul fronte principale è presente un'area esterna adibita alla distribuzione carburanti e a parcheggio. Sono presenti quattro colonnine di distribuzione poste sotto due tettoie. Sul lato sud del fabbricato è presente un ponte sollevatore per auto con relativa tettoia. L'edificio presenta una struttura portanti costituita in cemento armato, con solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate. La copertura a falde inclinate con manto in laterizio. Gli infissi dei piani interrato e terreno sono in alluminio con vetro doppio e saracinesca metallica, mentre quelli dei piani primo e secondo sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in plastica.

### Unità 1 – Fondo destinato a negozio/benzinaio (visionato solo esternamente)

Fondo connesso all'attività di rifornimento carburanti e destinato alla rivendita di prodotti per auto e moto. Il fondo in esame è collegato al fondo adiacente, destinato ad officina meccanica. Le pavimentazioni sono in ceramica. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

### Unità 2 – Fondo destinato ad officina (visionato solo esternamente)

Fondo connesso all'attività di rifornimento carburanti e destinato ad officina meccanica per riparazioni auto. È costituito da un locale principale su fronte strada e da una porzione tergale destinata a magazzino oltre a due servizi igienici con accesso dall'esterno. Le pavimentazioni ed i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

### Unità 3 – Fondo destinato a bar/ristorante

Fondo sviluppato su due livelli (piano terreno e piano seminterrato) e composto da un locale adibito alla ristorazione, un locale laboratorio/confezionamento prodotti e da un blocco servizi igienici e spogliatoio al piano terra, ampio magazzino al piano seminterrato. Le pavimentazioni sono in ceramica ad entrambi i piani. I rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica. Le porte interne sono in laminato plastico. Il locale è dotato di controsoffitto a pannelli removibili con illuminazione integrata. Lo stato di manutenzione è buono.

### Unità 4 – Magazzino

Unità immobiliare posta al piano seminterrato e raggiungibile mediante rampa carrabile con accesso dal retro del fabbricato. L'immobile è composto da un unico locale con pianta ad L, destinato ad officina meccanica ma attualmente non utilizzato. Le pavimentazioni sono in parte in ceramica ed in parte in gres porcellanato. Lo stato di manutenzione è mediocre.

**Report Fotografico**  
 (riferito alla *site visit* 2021)

*Viste esterne*



*Viste interne*







### Inquadramento catastale

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

| Foglio | Mapplae | Subalterno | Categori | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita  |
|--------|---------|------------|----------|--------|-------------|------------|----------|
| #      | #       | #          | #        | #      | #           | mq         | €        |
| 33     | 11      | 2          | C/1      | 6      | 24          | 26         | 1.186,20 |
| 33     | 11      | 13/603     | C/1      | 7      | 44          | 46         | 2.529,19 |
| 33     | 11      | 604        | C/1      | 3      | 196         | 181        | 6.154,51 |
| 33     | 11      | 605        | C/1      | 3      | 164         | 159        | 389,61   |
| 33     | 11      | 602        | C/1      | 4      | 11          | 13         | 31,25    |

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| Intestato | SPA PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO |
|-----------|----------------------------------|

## Consistenze

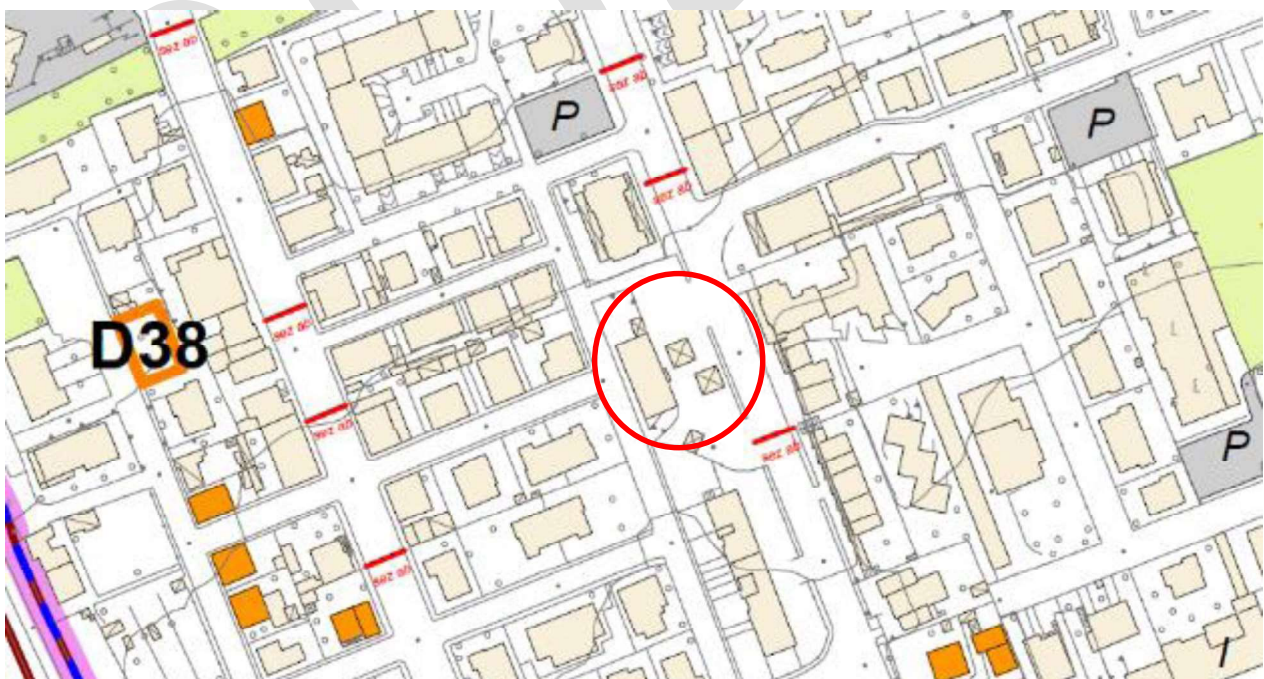
I dati relativi alle consistenze sono stati evinti dalla documentazione fornita dalla Committente. Laddove necessario si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici con destinazioni d'uso diverse, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

| n. progr. unità | Piano | Foglio | Mappale | Sub    | Tipologia   | Destinazione d'Uso | Superficie Lorda Coperta Mq | K    | Superficie Scoperta Mq | K    | Superficie Commerciale Mq |
|-----------------|-------|--------|---------|--------|-------------|--------------------|-----------------------------|------|------------------------|------|---------------------------|
| 1               | 0     | 33     | 11      | 2      | Commerciale | Commerciale        | 26,00                       | 1,00 |                        |      | 26,00                     |
| 2               | 0     | 33     | 11      | 13/603 | Commerciale | Commerciale        | 46,00                       | 1,00 | 875,00                 | 0,05 | 89,75                     |
| 3               | 0     | 33     | 11      | 604    | Commerciale | Commerciale        | 181,00                      | 1,00 |                        |      | 181,00                    |
| 4               | -1    | 33     | 11      | 605    | Magazzino   | Magazzino          | 159,00                      | 1,00 |                        |      | 159,00                    |
| 5               | -1    | 33     | 11      | 602    | Magazzino   | Commerciale        | 13,00                       | 1,00 |                        |      | 13,00                     |
| <b>TOTALE</b>   |       |        |         |        |             |                    | <b>425,00</b>               |      | <b>875,00</b>          |      | <b>468,75</b>             |

## Inquadramento Urbanistico

Dall'indagine urbanistica effettuata risulta che, ai sensi del Regolamento Urbanistico del Comune di Cecina e Variante Semplificata adottata con delibera n.76 del 27.07.2016 e divenuta efficace a seguito di pubblicazione su B.U.R.T. n. 6 del 8 Febbraio 2017, la proprietà risulta ricadente e normata come segue:

Art. 25 – Modificazione edilizia M3 “Riqualficazione degli edifici”





## Art. 25 – Modificazione edilizia M3 “Riqualificazione degli edifici”

### 1.0 - Descrizione

Trattasi di edifici segnalati per il particolare ruolo nella configurazione dell'ambiente circostante e/o nella definizione dello spazio urbano e rurale su cui si affacciano. I fronti principali di tali edifici sono stati nel tempo modificati rispetto alla immagine originaria.

### 2.0 - Obiettivi

Obiettivo del RU è l'adeguamento delle dotazioni dell'edificio e la ricomposizione dei fronti nel rispetto delle caratteristiche degli edifici di pregio adiacenti, motivando il senso armonico dell'intervento, nonché l'attento recupero delle aree circostanti, in particolar modo dei giardini e degli impianti arborei esistenti di pregio.

### 3.0 - Tipi di intervento ammessi:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Addizioni volumetriche; addizioni pertinenziali non addossate all'edificio;
- e) **Ristrutturazione edilizia conservativa**, anche con eventuale incremento di Sul all'interno dell'involucro esistente, oltre a limitate modifiche planivolumetriche e dei prospetti conseguenti ad addizioni volumetriche, o demolizione di superfetazioni e loro ricomposizione nell'organismo edilizio se con esso architettonicamente compatibili.
- f) **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione**, anche con eventuale incremento di Sul all'interno dell'involucro esistente, limitate modifiche planimetriche e dei prospetti conseguenti alla demolizione di superfetazioni e loro ricomposizione nell'organismo edilizio, se con esso architettonicamente compatibili.
- g) **Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche** disciplinati dal Regolamento Comunale e dalla L.R.65/2014, l'adeguamento alle altezze minime, di cui al DM 5 luglio 1975, dei vani già destinati a residenza, nonché la chiusura di portici, terrazze, logge e balconi, a condizione che non si creino nuove unità immobiliari e che si integrino architettonicamente con il fabbricato.
- h) **Demolizione di superfetazioni**, previa presentazione di opportuna documentazione, ed l'eventuale recupero delle relative Sul per le destinazioni d'uso consentite dall'UTOE o Sottosistema di appartenenza, ricomprendendole nel fabbricato se con esso compatibili, o nel lotto di pertinenza.
- i) **Realizzazione e modifica di aperture esterne** purché non snaturino l'aspetto esteriore complessivo del fabbricato.

4.0 - Sugli edifici esistenti sono consentiti, previa redazione di Schema Urbanistico/Edilizio Direttore, o PUA ove previsto, corredato di progetto architettonico particolareggiato, anche i “**tipi di intervento**” non espressamente previsti dalla modificazione, se finalizzati al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla medesima, fermi restando i limiti di Sul prescritti.

### 5.0 - Nei sottosistemi insediativi è consentito:

5.1 - la realizzazione di portici, terrazze, terrazzi, tettoie e scale esterne.

5.2 - per le unità immobiliari già destinate alla residenza, una tantum ed a condizione che non si creino nuove unità abitative, **addizioni volumetriche e pertinenziali**, di cui alla L.R.n.65/2014, compresi anche dei locali accessori da ricomprendere nell'unità residenziale, per un massimo del:

- a) 35% per quelle di Sul inferiore a mq.70,00;
- b) 30% per quelle di Sul ricompresa tra mq.70,00 e ma.90,00;
- c) 25% per quelle di Sul ricompresa tra mq.90,00 e ma.110,00;
- d) 20 % per le unità immobiliari esistenti destinate alla residenza di Sul superiore a mq. 110,00.



Le addizioni volumetriche non dovranno interessare il prospetto prospiciente la viabilità pubblica.

**5.3 -** Per l'applicazione dei parametri di cui al precedente punto 5.2, la Sul esistente delle singole unità immobiliari è quella rilevabile dall'ultimo atto abilitativo o, in mancanza, quella calcolata ai sensi dell'art.10, punto g) del RE.

**5.4 -** Per gli edifici fino ad un massimo di due piani fuoriterra, per l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti, è consentito, il rialzamento del sottotetto a condizione che questo si inserisca in senso armonico con il resto del fabbricato, senza arretramenti e senza realizzazione di terrazze e logge di qualsiasi natura sul prospetti prospicienti la viabilità pubblica.

#### **6.0 - Nei sottosistemi ambientali è consentito:**

a) la realizzazione di scale esterne e portici conformi alle caratteristiche tipiche del fabbricato.

b) per le unità immobiliari esistenti destinate alla residenza, che non abbiano già utilizzato tale deroga con il I° RU o, nel caso, fino alla saturazione di quanto ammesso, la ristrutturazione edilizia con eventuali addizioni volumetriche, anche attraverso la chiusura di portici, logge e balconi, nonché addizioni pertinenziali, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente (V), a condizione che non si creino nuove unità abitative.

La volumetria esistente è quella rilevabile dall'ultimo atto abilitativo o, in assenza è determinata ai sensi dell'art.10 punto r) del RE.

c) per i coltivatori o IAP, gli interventi di cui alla LR.n.65/2014 ed in relazione a P.A.P.M.A.A., nel rispetto di quanto previsto al punto 3.0.

e) per i vani abitabili, o da destinare ad abitazione, adeguamenti alle altezze minime di cui al DM. 05.07.1075.

d) negli edifici nei quali sono ricomprese unità abitative esistenti, il cambio di destinazione d'uso di stalle, magazzini, ecc., al fine di realizzare ampliamenti delle abitazioni o per la realizzazione di nuove unità abitative e ricettive, lett. a) e b), di cui all'art.4 del PS, se consentite dal relativo Sottosistema.

e) il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, con eventuale adeguamento alle altezze minime, di cui al DM 5 luglio 1975, di annessi agricoli, magazzini ed altre volumetrie esistenti, di superficie lorda non inferiore a mq. 32,00, non ricompresi negli immobili di cui al comma precedente, per una Sul complessiva massima di mq. 130,00, per la realizzazione di un'unica unità immobiliare residenziale.

**6.1 -** Le addizioni volumetriche non dovranno interessare i prospetti prospicienti la viabilità pubblica, o vicinale.

**6.2 -** Il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali di manufatti che non sono già pertinenza di edifici destinati ad abitazione, è consentito a condizione che le nuove unità residenziali siano allacciate all'acquedotto ed alla fognatura pubblica.

In via transitoria, nelle parti del territorio ove non sia presente la fognatura pubblica, o là dove questa sia a distanza superiore a ml 200,00 dalla unità immobiliare da destinare a residenza, è consentito lo smaltimento dei liquami domestici nel rispetto del D Lgs 152/2006 e s.m. e i., esclusivamente attraverso la fitodepurazione con le caratteristiche tecniche di cui all'allegato del RE.

La futura realizzazione della fognatura pubblica, nel tratto interessato dall'intervento, determinerà l'obbligo di allaccio alla medesima.

**7.0 -** Nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, i nuovi organismi edilizi dovranno rispettare i disposti del Regolamento Comunale per l'Edilizia Sostenibile, con raggiungimento del punteggio minimo di 44, per gli interventi di tipo A in area II e di 22 per gli interventi di tipo B in area II, con esclusione dall'accesso agli incentivi di Sul previsti per detti punteggi.

#### **8.0 - Prescrizioni specifiche**

8.1 - In caso di modificazione dei fronti, compreso le modifiche dei materiali o dei colori di singoli elementi, il rilievo ed il progetto devono evidenziare anche le caratteristiche dei prospetti degli edifici in aderenza, per motivarne le scelte progettuali.

9.0 - Le prescrizioni in ordine a materiali e finiture degli edifici esistenti sono indicativamente contenute nel RE.

#### 10.0 - Modalità di intervento

Ad eccezione che per la manutenzione ordinaria, tutti gli interventi che interessino l'aspetto esteriore dei fabbricati, sono soggetti a preventivo atto di assenso del Comune.

##### Titoli abilitativi:

- titolo abilitativo diretto, per gli interventi di cui al punto 3.0;
- titolo abilitativo con atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, in caso di realizzazione di attività ricettive;
- titolo abilitativo convenzionato per gli interventi punti 6.0 d) ed e) del presente articolo nei sottosistemi A3, A4, A5 e A6, dall'art.10 punto 9.0, dall'art.16 punti 10.0 e 10.1, nei sottosistemi A3, A4, A5 e A6, dall'art.31;
- Schema Urbanistico/Edilizio Direttore o PUA per gli interventi di cui al punto 4.0 del presente articolo e art.16 punto 10.2.

## Criteria di valutazione

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione, in funzione sia della tipologia edilizia ed urbanistica del cespite, sia della liquidità e capacità del mercato di riferimento di produrre informazioni utilizzabili quali comparativi per il cespite oggetto di stima (comparable). Per i vari assets inclusi nel portafoglio immobiliare in oggetto sono stati adottati i seguenti metodi valutativi:

### Market Comparison Approach (M.C.A.)

In particolare, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato ottenuto attraverso l'applicazione del metodo comparativo Market Comparison Approach (M.C.A.) basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato o su piazze concorrenziali, attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze rispetto al bene in esame. Al fine di accertare il valore, Yard Reaas S.p.a. ha effettuato un sopralluogo nel segmento territoriale per rilevare la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, destinazione d'uso, ecc...). L'asset è stato stimato sulla base del suo attuale stato e delle sue odierne caratteristiche intrinseche.



## Il mercato immobiliare di riferimento

### Fonti Istituzionali (O.M.I.)

L'analisi effettuata sulle pubblicazioni dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individua per la microzona in oggetto i seguenti valori:

| Comune/Zona                    | tipologia | stato   | valore mercato €/mq |          | valore locazione €/mq/a |       |
|--------------------------------|-----------|---------|---------------------|----------|-------------------------|-------|
|                                |           |         | min                 | max      | min                     | max   |
| Cecina<br>zona C1/semicentrale | Magazzini | Normale | 530,00              | 700,00   | 30,00                   | 46,80 |
|                                | Negozi    | Normale | 1.100,00            | 1.300,00 | 76,80                   | 99,60 |

### Comparables

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

I prezzi medi rilevati hanno evidenziato un range medio dei valori di vendita compresi tra i 1.500,00 €/mq e i 2.200,00 €/mq variabili in funzione della metratura, del livello di finiture, dello stato manutentivo e dell'ubicazione.

| TIPOLOGIA | RIF.N. | COMUNE | INDIRIZZO | DESTINAZIONE D'USO | STATO MANUTENTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE | PREZZO DI VENDITA | PARAMETRO UNITARIO |
|-----------|--------|--------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| #         | #      | #      | #         | #                  | #                 | mq                     | €                 | €/mq               |
| VENDITA   | 1      | Cecina | -         | commerciale        | -                 | 70,00                  | 130.000,00        | 1.857,14           |
|           | 2      | Cecina | -         | commerciale        | -                 | 36,00                  | 80.000,00         | 2.222,22           |
|           | 3      | Cecina | -         | commerciale        | -                 | 32,00                  | 50.000,00         | 1.562,50           |

| TIPOLOGIA |   | COMUNE | INDIRIZZO    | DESTINAZIONE D'USO | STATO MANUTENTIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE | CANONE    | CANONE UNITARIO |
|-----------|---|--------|--------------|--------------------|-------------------|------------------------|-----------|-----------------|
| #         | # | #      | #            | #                  | #                 | mq                     | €/anno    | €/mq/anno       |
| LOCAZIONE | 1 | Cecina | -            | Commerciale        | Normale           | 188,00                 | 30.000,00 | 159,57          |
|           | 2 | Cecina | v.le Marconi | Commerciale        | Normale           | 400,00                 | 30.000,00 | 75,00           |
|           | 3 | Cecina | -            | Commerciale        | Normale           | 300,00                 | 36.000,00 | 120,00          |

## Valutazione dell'asset

La determinazione del valore di mercato dell'asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo Market Comparison Approach (M.C.A.).

Le indagini di mercato svolte nelle vicinanze dell'asset oggetto di analisi hanno portato ad individuare alcuni immobili maggiormente e direttamente comparabili con quello oggetto di stima.

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame, si è pervenuti all'individuazione di un parametro unitario di 1.550,00 €/mq per la porzione principale (ricalibrato per le ulteriori porzioni commerciali di più piccola taglia e diversa tipologia) e di 500 €/mq per le porzioni artigianali. Si ritiene che tale valore sia la giusta espressione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

Alla luce delle analisi condotte il valore di mercato del complesso immobiliare è risultato complessivamente pari ad **€ 760.000,00 (Euro settecentosessantamila/00)** come meglio rappresentato nella tabella a seguire.

Oltre al valore di mercato si è proceduto a considerare una percentuale di sconto di pronto realizzo ipotizzando una vendita rapida e una percentuale di sconto giudiziale ipotizzando una vendita tramite asta giudiziale.

| n. progr. unità | Piano | Foglio | Mappale | Sub    | Tipologia   | Destinazione d'Uso | Superficie Lorda Coperta Mq | K    | Superficie Scoperta Mq | K    | Superficie Commerciale Mq | Valore di Mercato €/mq | Valore di Mercato € |
|-----------------|-------|--------|---------|--------|-------------|--------------------|-----------------------------|------|------------------------|------|---------------------------|------------------------|---------------------|
| 1               | 0     | 33     | 11      | 2      | Commerciale | Commerciale        | 26,00                       | 1,00 |                        |      | 26,00                     | 3.800                  | 98.800,00           |
| 2               | 0     | 33     | 11      | 13/603 | Commerciale | Commerciale        | 46,00                       | 1,00 | 875,00                 | 0,05 | 89,75                     | 3.300                  | 296.175,00          |
| 3               | 0     | 33     | 11      | 604    | Commerciale | Commerciale        | 181,00                      | 1,00 |                        |      | 181,00                    | 1.550                  | 280.550,00          |
| 4               | -1    | 33     | 11      | 605    | Magazzino   | Magazzino          | 159,00                      | 1,00 |                        |      | 159,00                    | 500                    | 79.500,00           |
| 5               | -1    | 33     | 11      | 602    | Magazzino   | Commerciale        | 13,00                       | 1,00 |                        |      | 13,00                     | 500                    | 6.500,00            |
| <b>TOTALE</b>   |       |        |         |        |             |                    | <b>425,00</b>               |      | <b>875,00</b>          |      | <b>468,75</b>             |                        | <b>760.000,00</b>   |