

Studio Tecnico
pagni & bozzoli
Via G. Marconi n° 80 - 55011 ALTOPASCIO (LU)
Tel. 0583 / 264724 - Fax 0583 / 1808350
e-mail: pagnibozzoli@virgilio.it
Cod. Fisc. e Part. IVA 01152950463

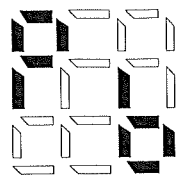
COMUNE DI LIVORNO (LI)

PERIZIA DI STIMA



Proprietà:

Ubicazione: Via dell'Angiolo n° 10



Studio Tecnico

pagni & bozzoli

Via G. Marconi n° 80 - 55011 ALTOPASCIO (LU)

Tel. 0583 / 264724 - Fax 0583 / 1808350

e-mail: pagnibozzoli@virgilio.it

Cod. Fisc. e Part. IVA 01152950463

Perizia di Stima

Oggetto: Stima di Fondo Commerciale posto in Livorno, Via dell'Angiolo n° 10
(Traversa di Via Grande).

Il sottoscritto Geom. Giovanni Bozzoli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 678 con studio in Altopascio, Via G. Marconi n° 80, è stato incaricato dalla Soc. _____ con sede in _____

con Part. IVA _____ comproprietaria dell'immobile di cui all'oggetto, di eseguire le necessarie verifiche per determinare il più probabile valore di mercato del medesimo.

Preso visione dell'ubicazione dell'immobile, verificata la sua consistenza mediante elaborati grafici, rilevati i dati catastali, effettuati i necessari controlli ed indagini, raccolto le dovute informazioni, elaborati i dati acquisiti, in ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto espone la seguente stima.

Ubicazione ed identificazione Catastale

Il fondo di cui trattasi è ubicato in Comune di Livorno, in zona al quanto centrale, in Via dell'Angiolo (traversa di Via Grande, una delle strade principali del centro città), zona con prevalenza di fondi commerciali, anche se in questo periodo molti di questi sono chiusi a causa della situazione economica generale in cui si trova l'Italia.

Dalla consultazione all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, il fondo in oggetto risulta censito come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, foglio di mappa 94 dal mappale 1945 sub 1 Categ. C/1 cl. 13 mq. 39 R.C. di €1.953,76.

Detto fondo è ubicato al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato; attualmente è comunicante per tutto il lato destro con altri locali di proprietà diverse ma facenti parte della stessa struttura di vendita, corredato altresì da un ripostiglio e w.c. retrostante il fondo.

L'intero edificio di cui fa parte l'unità in oggetto è stato costruito precedentemente il 1967, mentre il fondo in questione è stato ristrutturato in forza della D.I.A. presentata al Comune di Livorno in data 10/11/2000 Protocollo n. 79833.

E' pervenuto nella Società a seguito di atto di acquisto rogato Notaio Maria Daniela Biserni in data 27/09/2010 Rep. 76645 Reg. a Lucca il 04/10/2010 al n° 7978 trascritto a Livorno il 06/10/2010 Reg. Part. 10612.

Tutto ciò esposto si conviene di adottare come metodologia di stima, per la determinazione del valore di mercato, il procedimento avente per fondamento la comparazione mediante metodo diretto e sintetico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi criteri estimativi, tra i quali appare logico privilegiare quello di confronto con prezzi unitari di beni analoghi o assimilabili.

Nel caso specifico, poiché le transazioni nell'ultimo periodo sono diminuite, essendoci scarsa richiesta, a seguito della situazione del mercato molto incerta, non avendo rilevato particolari comparazioni si è tenuto conto come base di riferimento dei valori indicati per la zona OMI in cui è ubicato il fondo da stimare (Fonte OMI – Zona Centrale / Piazza del Municipio – Piazza della Repubblica – Piazza Cavour, 2° Semestre 2022 – Zona “B1”).

Nel caso specifico, tenuto conto dell'epoca della costruzione, lo stato manutentivo la sua ubicazione, visibilità, accessibilità, la sua consistenza gli impianti a corredo, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano, si è ritenuto congruo attribuire un valore nascente dalla media tra il valore derivante dalla Rendita Catastale moltiplicata per il coefficiente relativo alla categoria appartenente (C1) e il valore medio al mq. indicato dalla Fonte OMI per la superficie del Fondo.

Pertanto ne deriva: R.C. € 1.953,76 x 43 = € 84.011,60;

Valore medio OMI € 1.085,00/mq x 39 mq. = € 42.315,00

€ 84.011,00 + € 42.315,00 = 126.326,00 x 1/2 = € 63.163,00 arrotondato ad €63.000,00 (Euro Sessantatremila/00).

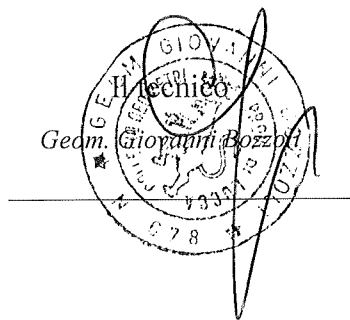
A conclusione dell'incarico conferitogli, sulla base delle valutazioni eseguite, delle considerazioni fatte, nel presupposto che l'immobile in oggetto sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, che rispetti tutte le norme vigenti in materia

urbanistica e ambientale, si ritiene che il più probabile valore di mercato dello stesso sia di € 63.000,00 (Euro Sessantatremila/00); pertanto poiché la Soc.

è proprietaria per i diritti di 1/3 dell'intero immobile la quota a lei spettante risulta di € 21.000,00 (Euro Ventunomila/00).

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Altopascio li, 19/04/2023



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/04/2023

Dati identificativi: Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 94 Particella 1945 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 1.953,76

Categoria C/1^a, Classe 13, Consistenza 39 m²

Indirizzo: VIA DELL' ANGIOLO n. 8 Piano T

Dati di superficie: Totale: 41 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/07/2019 Pratica n. LI0042659 in atti dal 05/07/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17532.1/2019)

> **Dati identificativi**

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 94 Particella 1945 Subalterno 1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
27/02/2007 Pratica n. LI0028126 in atti dal 27/02/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 10672.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 94 Particella 1945

> **Indirizzo**

VIA DELL' ANGIOLO n. 8 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/07/2019
Pratica n. LI0042659 in atti dal 05/07/2019
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17532.1/2019)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 1.953,76
Categoria C/1^a, Classe 13, Consistenza 39 m²

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
27/02/2007 Pratica n. LI0028126 in atti dal 27/02/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 10672.1/2007)

> Dati di superficie

Totale: 41 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/01/1988, prot. n. 613

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> 1.

Sede in
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
27/09/2010 Pubbico ufficiale BISERNI Sede LUCCA
(LU) Repertorio n. 76645 - ISTANZA N. 5356.21 Voltura
n. 328.1/2021 - Pratica n. LI0005357 in atti dal
25/01/2021

> 2.

Sede in
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> 3

nato e
Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale (deriva
dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc
200

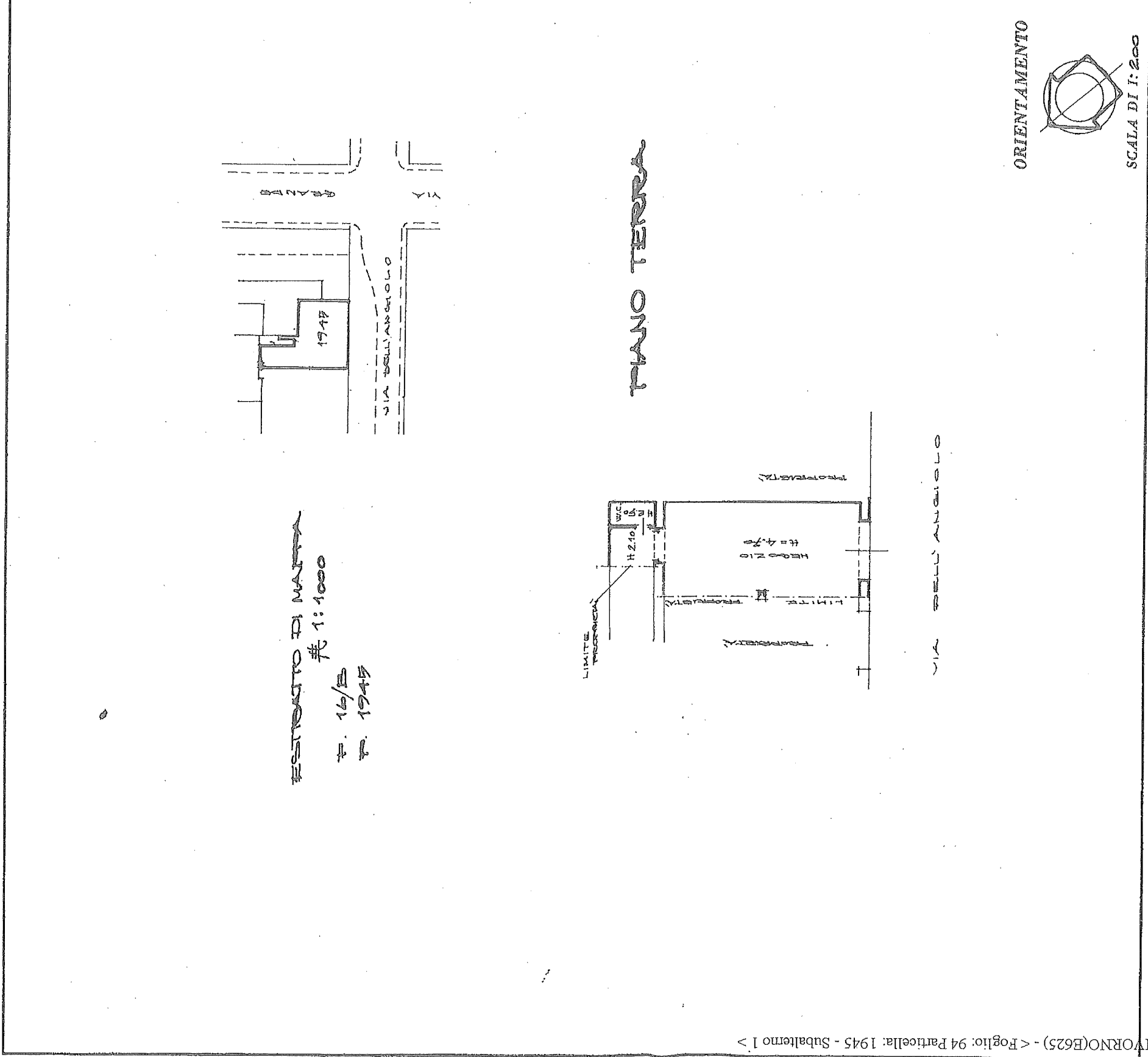
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIVORNO Via BELL'ANGIOLO, 8

Ditta no.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

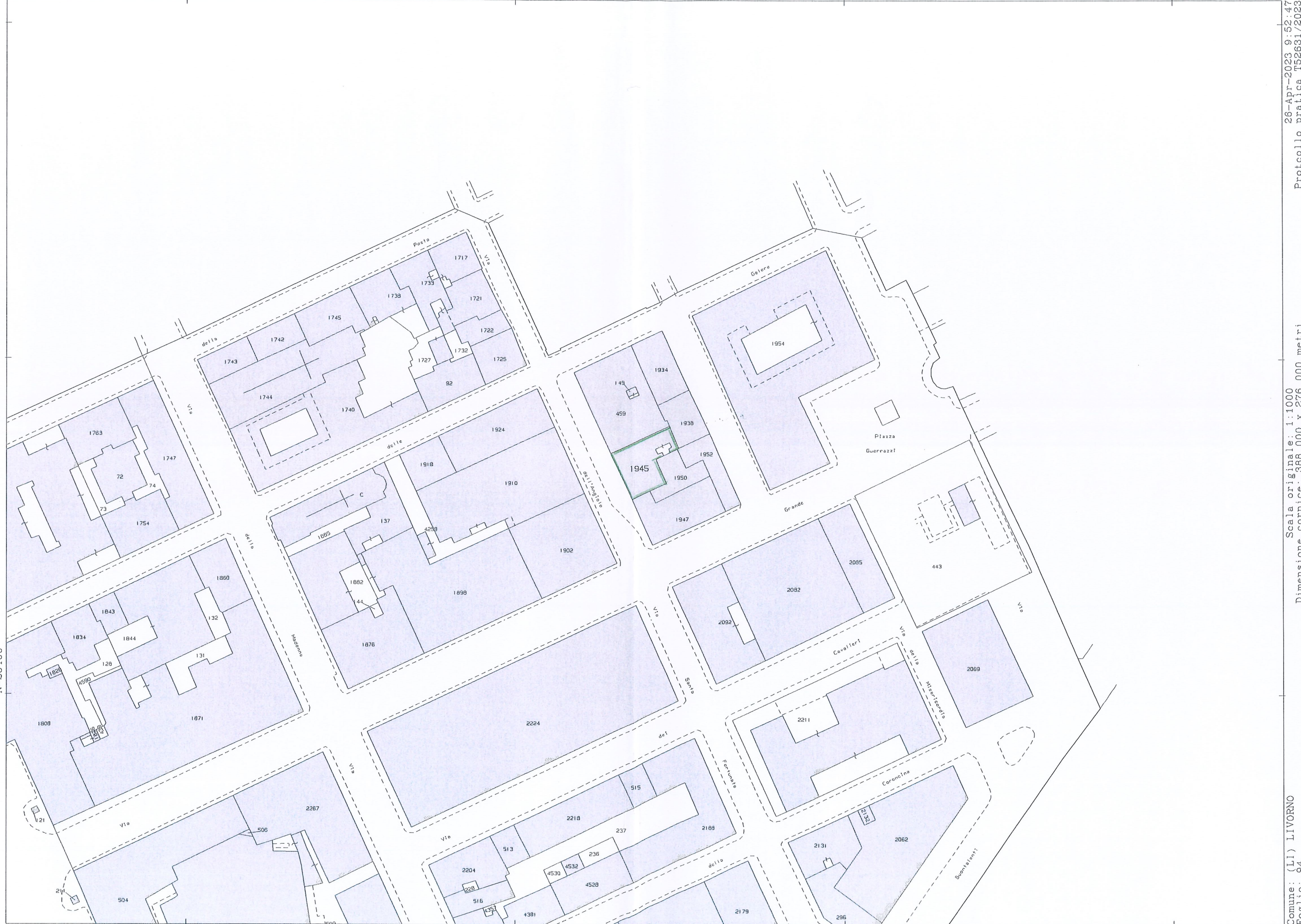
DATA

PROT. N°

N. SOSTITUZIONE DELLA
PLANIMETRIA

F. 16/B
P. 1945 - sub 1

16
1945
1
013/A



N=26400

E=-82600

1 Particella: 1945

Comune: (LI) LIVORNO

Foglio: 94

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

26-Apr-2023 9:52:47
Protocollo pratica T52631/2023