

3.10 A10) - TERRENO EDIFICABILE COMMERCIALE  
E DIREZIONALE-LIVORNO-PORTA A TERRA

3.10.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

1 bene in oggetto è un'area edificabile posta nel Comune di Livorno, in località Porta a Terra

3.10.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di aree edificabili inserite in una zona di recente edificazione, di nuovi sviluppo ed espansione, posta all'esterno del centro cittadino, facilmente accessibile e ben collegata sia alla tangenziale in direzione Grosseto/Roma, sia alla viabilità locale cittadina. Il contesto è caratterizzato da edifici direzionali, commerciali, recettivi e in modesta parte produttiva.

3.10.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia del Territorio, sezione catasto terreni del Comune di Livorno, i beni risultano così individuati:

I terreni edificabili

-foglio	22
-particelle	656-657-658
-superficie	mq. 2.699,00

I terreni agricoli residui.

invece interessano molteplici particelle ed hanno una superficie complessiva di mq. 32.049,00.

Il tutto come risulta dalle visure e planimetrie catastali di cui alla raccolta allegata al presente documento.

3.10.4 SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CONSISTENZE EDIFICATORIE

Esiste un Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Livorno in data 26-03-2012, e quindi valido, dal quale si evincono i dettagli delle varie destinazioni ammesse ed esiste anche una Convenzione Rep.N°3398 del 18-11-2003, datata 30 aprile 2002, con validità 10 anni fino al 30-aprile 2012, quindi ad oggi scaduta ma rinnovabile, stipulata tra la proprietà ed il Comune di Livorno, dalla quale si evince una capacità edificatoria massima complessiva SUL pari a mq. 6.786,00, così suddivisa:

- attività commerciale mq. 2.680,00
- attività direzionale mq. 4.116,00

Il tutto come meglio riportato nella Convenzione inserita nella raccolta allegata alla presente relazione.

3.10.5 STIMA DEL BENE

Per la valutazione delle suddette aree, sono state considerate le singole capacità edificatorie max ammesse, sia per la destinazione Commerciale che per quella Direzionale. A tali consistenze sono stati applicati i valori medi indicati dall'OMI ed i



<b>Descrizione catastale</b>	Comune	Fg	particella	sub
	Livorno <i>terreni edificabili</i>	22	656 - 657 - 658	
	Livorno <i>terreni agricoli da cedere al Comune</i>	22	448 - 661 - 676 - 707 - 714 - 715 - 716 - 752 - 754	
Livorno <i>terreni agricoli da cedere al Comune</i>	33	740 - 743		

<b>Consistenza dell'area</b>	I dati sono desunti dalle visure catastali		
		mq.	
	terreni vari	34.748,00	

<b>Consistenza edificabile</b>	I dati sono desunti dalla perizia		
		mq.	
	commerciale	2.680,00	
	direzionale	4.116,00	

<b>Parametri di stima</b>	I parametri di stima sono stati ripresi dall'OMI, valutando i costi di trasformazione, e valutando una incidenza dell'area pari al 20%, come da indicazioni suggerite anche dal Comune di Livorno.			
		€/mq.	coef. Area	€/mq.
	commerciale	2.000,00	0,20	400,00
	direzionale	1.700,00	0,20	340,00

<b>Calcolo del valore</b>		mq.	€/mq.	€
	commerciale	2.680,00	400,00	1.072.000,00
	direzionale	4.116,00	340,00	1.399.440,00

<b>Valore complessivo</b>				<b>2.471.440,00</b>
---------------------------	--	--	--	---------------------

3.10.7 FOTO

Per la documentazione fotografica, vedi la raccolta allegata al presente documento.

\*\*\*\*\*


