

PERIZIA DI STIMA

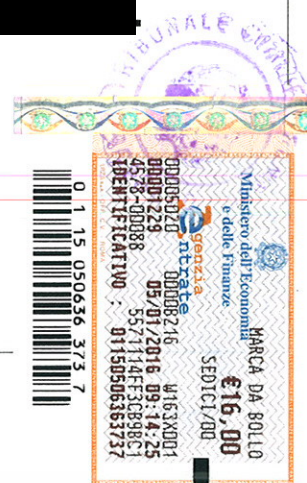


OGGETTO: Fabbricato adibito a sede della CONFESERCENTI
di Grosseto, via de' Barberi n°108

PROPRIETA': [REDACTED]

in Liquidazione
Via de' Barberi, 108 - Grosseto

Il PERITO: Arch. Gino Daviddi
via San Martino, 62 - Grosseto





PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: Fabbricato adibito a sede della Confesercenti di Grosseto, ubicato in via de'Barberi n°108

PROPRIETA': [REDACTED], via de'Barberi n°108 Grosseto

PREMESSA.

Il sottoscritto Arch. Gino Daviddi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°53, con studio tecnico in Grosseto, via San Martino n°62, è stato incaricato dalla CO.SER Confesercenti Servizi s.r.l., della perizia di stima relativa al fabbricato in oggetto.

A seguito di sopralluogo, effettuato in data 22.10.2015 e dopo l'acquisizione dei documenti necessari per una corretta valutazione, il sottoscritto espone le seguenti considerazioni:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto, sede della Confesercenti di Grosseto, è composto da una unità immobiliare di notevole superficie ed è inserito in un complesso edilizio costruito nei primi anni '90 nell'area denominata " Centro Commerciale Le Palme ", un tempo occupata dalla storica fabbrica di laterizi il "Fornacione".

I fabbricati edificati in quest'area, hanno tutti destinazione commerciale (supermercato, negozi, etc.) o direzionale (uffici) e sono corredati da ampie superfici destinate a parcheggio. E' una zona relativamente vicina al centro storico e non lontana dalla rete viaria che collega la città alla viabilità autostradale in direzione nord e sud.

L'immobile oggetto di valutazione occupa gran parte del piano primo di un fabbricato a due piani ubicato lungo il lato sud della piazza interna al complesso edilizio ed ha accesso diretto dalla stessa, mediante scala esclusiva.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ampio ingresso -reception e da numerosi vani, circa trenta, adibiti in larga misura ad uffici, oltre ad un'aula informatica, una sala riunioni ed a locali di servizio, per una superficie complessiva di circa 900 metri quadri.

La struttura portante dell'immobile è stata realizzata in cemento armato prefabbricato, la tamponatura esterna in pannelli coibentati prefabbricati e in tufo facciavista. Il solaio interpiano è in laterocemento mentre la copertura, piana, è del tipo "lastrico solare" non praticabile.

Le tramezzature interne sono in laterizio ed in pannelli prefabbricati pieni o vetrati, le pavimentazioni in gres porcellanato, gli infissi esterni in metallo verniciato.

Il sistema di climatizzazione (caldo-freddo) è alimentato da pompe di calore e distribuito negli ambienti da termoconvettori.

Le condizioni di manutenzione e di conservazione dell'immobile sono buone, così come le finiture.





SITUAZIONE URBANISTICA

Relativamente all'inquadramento urbanistico, la normativa riferita all'immobile è contenuta nell'art.99 del Regolamento Urbanistico Comunale " Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale ". Infatti, all'interno di questi edifici, è consentito l'inserimento di attività complementari, come quella "direzionale", che viene esercitata nell'immobile in oggetto.

Tutti gli edifici dell'area commerciale " Le Palme " , sono ricompresi nella classe 6 del Titolo IV del Regolamento Urbanistico Comunale, relativa alla classificazione del patrimonio edilizio esistente.

La classe 6 consente un'ampia gamma di interventi edilizi sui fabbricati dell'intera zona commerciale.

La legittimità urbanistica attuale dell'immobile è stata ottenuta mediante concessione edilizia n°146 del 2.04.1990 e n°265 del 12.06.1990, con variazioni riferite alla concessione n°148/90 e n°151 del 31.03.1993.

Inoltre, il giorno 04/01/2016 è stata consegnata al Comune di Grosseto, una Certificazione Inizio Lavori Asseverati (CILA), onerosa, relativa alla sanatoria di opere interne eseguite senza la necessaria autorizzazione.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L' unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto Fabbricati al foglio 92, particella 40 sub. 155.

CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di stima, è inserito in un complesso edilizio molto frequentato e attrezzato, non lontano dal centro di Grosseto e dotato di ampi spazi a parcheggio. Si tratta quindi di una zona sufficientemente appetibile. L'unità immobiliare è suddivisa in locali ben distribuiti e funzionali ed occupa una superficie di notevoli dimensioni, situazione che la rende particolarmente duttile per eventuali modifiche o trasformazioni.

In particolare esiste la possibilità di suddividere l'immobile in varie unità indipendenti di dimensioni inferiori, in modo articolare un'eventuale offerta di vendita in maniera più flessibile e vantaggiosa.

L'immobile in esame è stato oggetto di stima-valore nel Febbraio 2009, in una situazione di mercato molto più favorevole rispetto all'attuale.

E' per questa ragione che i valori stimati ad oggi sono piuttosto inferiori ai precedenti.

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio della stima sintetica-comparativa in base ai prezzi di mercato della zona, ricavati da indagini di mercato e da informazioni desunte da agenzie immobiliari del luogo, tenuto conto delle caratteristiche oggettive del bene da stimare.



VALORE DI STIMA

Unità immobiliare via de' Barberi n°108 : mq. 900 ad €. 2.000,00/mq. = **€. 1.800.000,00**

Pertanto il valore di stima delle due unità immobiliari in oggetto ammonta ad €1.800.000,00 (Euro unmilioneottocentomila)

Grosseto lì,

05 GEN. 2016

Il Perito
(Arch. Gino Davididi)

Allegati:

- 1) Ubicazione;
- 2) Inquadramento Urbanistico;
- 3) Planimetrie Stato Attuale;
- 4) Planimetrie Catastali;
- 5) Documentazione Fotografica.

TRIBUNALE DI GROSSETO

(Art.5 R.D. 9-10-22 n.1366)

Verbale di giuramento di perizia.

Addì **05 GEN. 2016** avanti il sottoscritto Cancelliere è presente il perito Arch. Gino Davididi, nato a Grosseto il 20/01/1951, ivi residente in Via Buozzi n°19 (C.I. N°2874322AA8 Rilasciata dal Comune di Grosseto in data 16/12/2010) il quale chiede di giurare l'unità perizia. Io cancelliere, previa le ammonizioni di legge, ho deferito al traduttore il giuramento che egli pronuncia dicendo: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità."

L.C.S.

IL CANCELLIERE



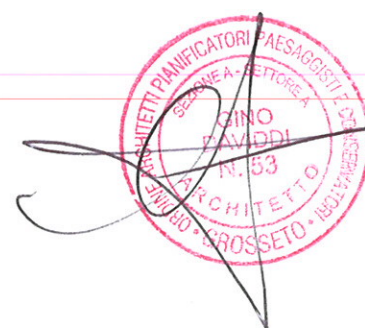
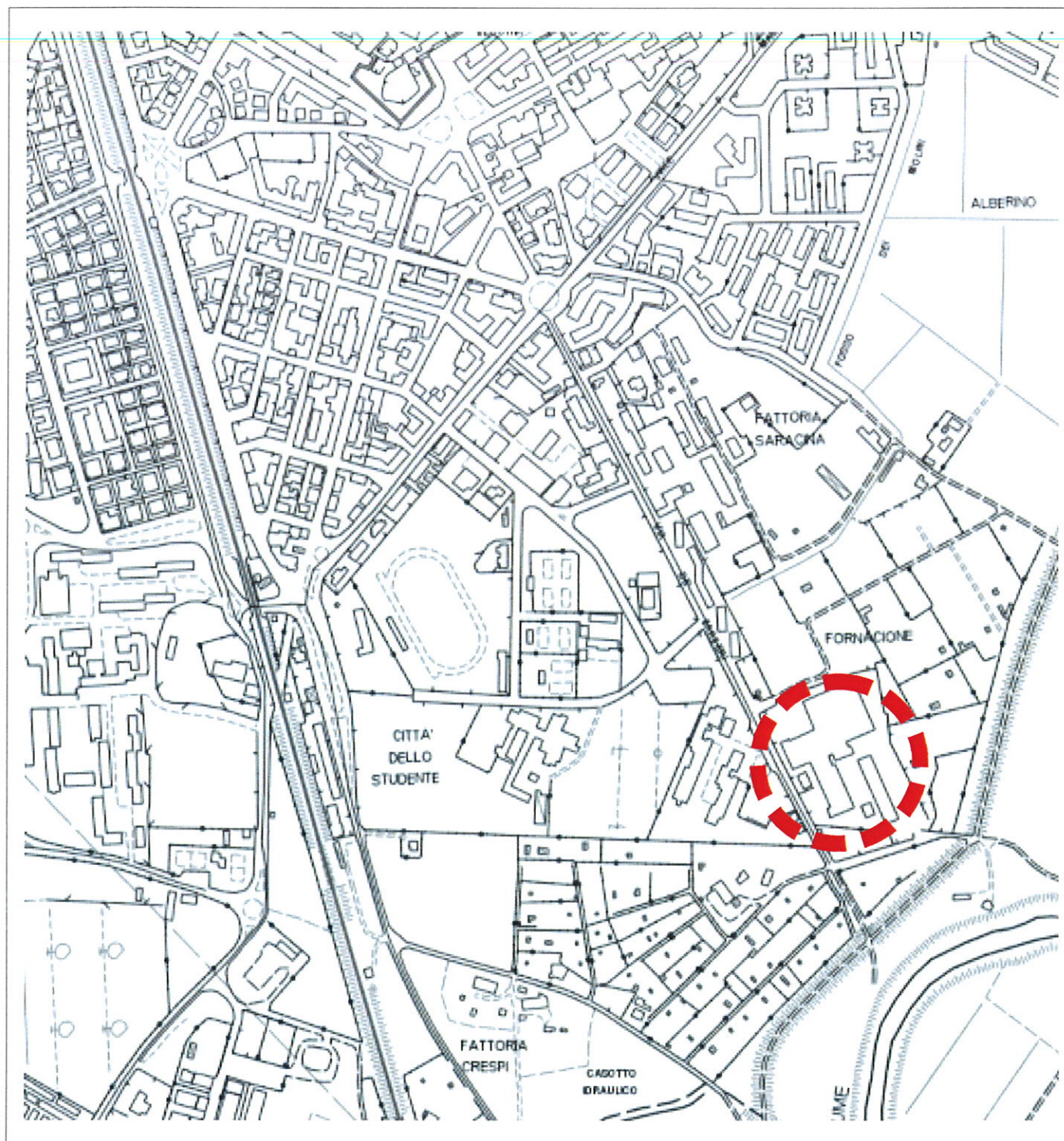
IL PERITO

Arch. Gino Davididi

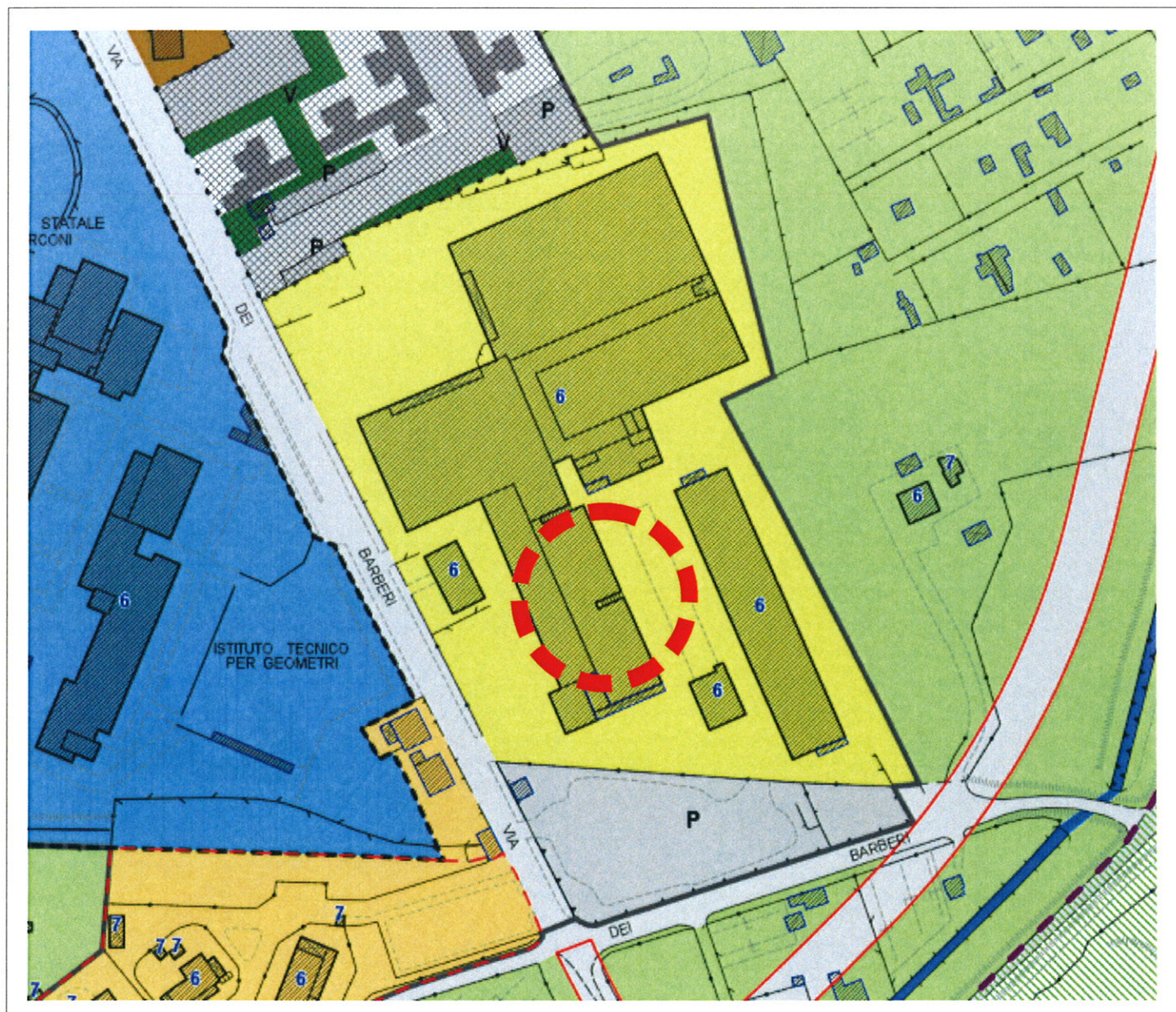


ALLEGATO N°1
- UBICAZIONE
- INQUADRAMENTO URBANISTICO

UBICAZIONE



INQUADRAMENTO URBANISTICO



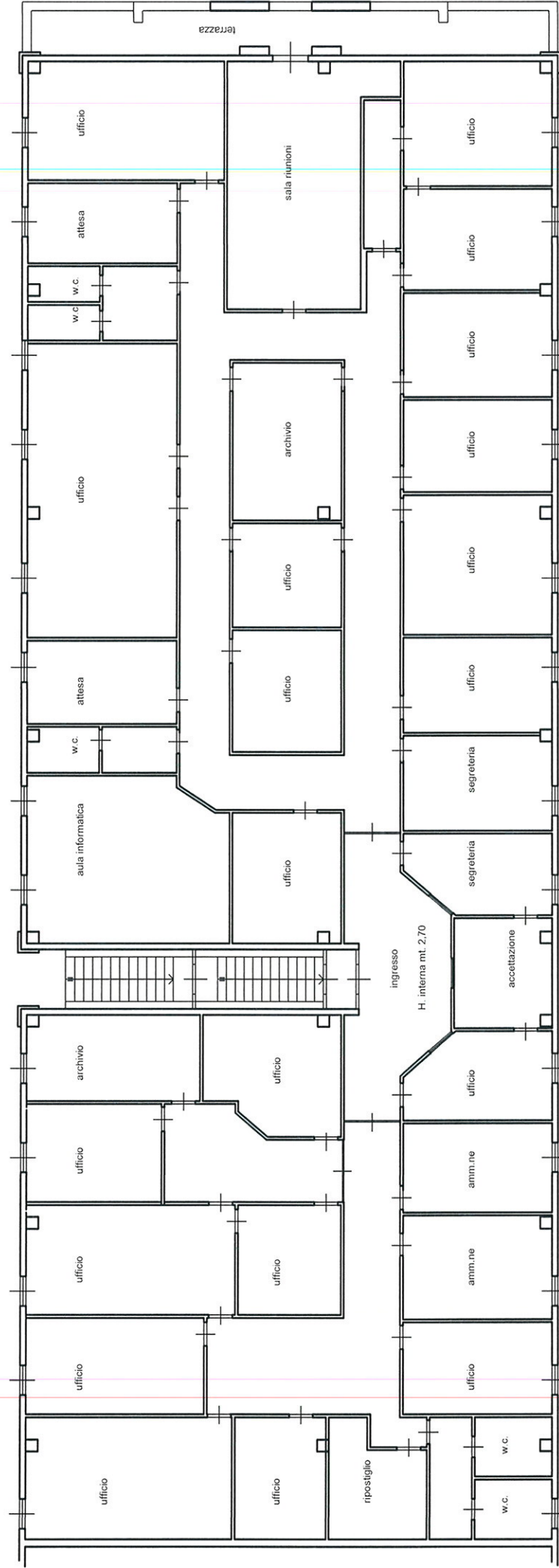
ALLEGATO N°2

PLANIMETRIE STATO ATTUALE

Pianta Piano Primo STATO ATTUALE

Pianta Piano Primo

CORTE INTERNA CENTRO COMMERCIALE



ALLEGATO N°3 PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI



**Ufficio Provinciale
di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali**

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

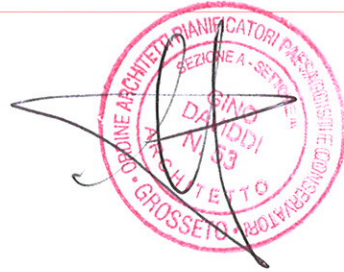
Data: 28/12/2015
Ora: 14.12.57
pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: GR0094728 Codice di Risccontro: 000AG034X Operatore: LNZLSU	Comune di GROSSETO (Codice: I3AA)	Ditta n.: 1 di 1
	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n: -	Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		92	40	55								
2	C		92	40	155	VIA DEI BARBERI n. 108, p. 1	001	A10	01	32	908	7.767,51	



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

