

PERIZIA DI STIMA



OGGETTO: Fabbricato adibito a sede della CONFESERCENTI
di Orbetello, via Mura di Ponente n°4

PROPRIETA':

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 Orbetello ubicato in via Mura di Ponente n°4

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 21.10.2015 e dopo l'acquisizione dei documenti necessari per una corretta valutazione, il sottoscritto espone le seguenti considerazioni:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un fabbricato storico, ubicato a Orbetello, in via Mura di Ponente n°4, utilizzato, nei primi anni del Novecento, a servizio della linea ferroviaria Orbetello-Porto Santo Stefano. La costruzione, attualmente adibita a sede della Confesercenti di Orbetello, è inserita in una zona di notevole pregio ambientale, vicino alla laguna di Ponente, senza altri fabbricati adiacenti, contigua ad un ampio parcheggio pubblico e vicinissima al centro storico.

Il piano terreno, di circa 118 metri quadrati è distribuito in quattro locali ufficio più un locale servizi. Il piano primo, di 118 metri quadri, contiene sei locali ad uso ufficio oltre ai servizi igienici. Il piano secondo, anch'esso di 118 metri quadrati è utilizzato come archivio, essendo un deposito occasionale ricavato nel sottotetto, peraltro totalmente praticabile.

La struttura portante dell'immobile è in laterizio, la copertura in legno, gli infissi esterni in metallo verniciato, la pavimentazione in gres ceramico. L'impianto di riscaldamento e di condizionamento, è realizzato mediante pompa di calore. L'impianto elettrico e quello idrico sono a norma.

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

A corredo del fabbricato e ad esso adiacente, è presente un piccolo volume ad un piano, di circa 12 metri quadrati adibito a centrale termica e deposito, oltre ad una corte ad uso esclusivo di 140 metri quadrati e un parcheggio esclusivo con due posti auto.

La conformità urbanistica attuale dell'immobile è legittimata dalla DIA presentata in data 8.12.2006, con successiva variante in data 17.10.2007. Il permesso di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Orbetello in data 23.01.2008.

Successivamente al permesso di abitabilità, è stata realizzata una bussola d'ingresso, completamente in vetro e per questa ragione assimilabile ad un elemento d'arredo e comunque facilmente rimovibile in qualunque momento.



SITUAZIONE URBANISTICA

Relativamente alle previsioni urbanistiche che interessano l'immobile, si fa presente che il Regolamento Urbanistico Comunale prevede la possibilità di attuare sullo stesso un Piano di Recupero che, mediante opere anche significative sulle strutture portanti, consente di ottenere una unità immobiliare con destinazione commerciale al piano terreno e due unità con destinazione residenziale, una al piano primo ed una al piano sottotetto.

In questo modo quest'ultimo potrebbe essere utilizzato come abitazione, con un evidente aumento del valore complessivo dell'immobile.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati al foglio 88, particelle 5 sub. 5 -6 e particella 6 sub. 7.

CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di valutazione, presenta caratteristiche molto particolari, che lo rendono un episodio significativo nel panorama edilizio di Orbetello. E questo anzitutto per la sua valenza storico-testimoniale, come elemento dell'antica ferrovia Orbetello-Porto Santo Stefano e per la sua eccellente collocazione ambientale in prossimità della Laguna di Orbetello, con visuale privilegiata sul tombolo di Giannella. A tutto ciò si deve aggiungere l'ubicazione praticamente centrale e la vicinanza ad un ampio parcheggio pubblico, che rende oltremodo agevole la frequentazione degli uffici. Inoltre, elemento molto significativo nella valutazione di stima, si tratta di un immobile completamente ristrutturato in tempi recenti e quindi dotato di impianti tecnici e soluzioni distributive ottimali che ne esaltano la funzionalità.

Anche la possibilità, concessa dalle previsioni di Piano Regolatore, di una sua eventuale trasformazione in unità residenziali, può allargare la gamma delle offerte da presentare in caso di vendita.

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 molto 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 e considerando, nel valore unitario stabilito, sia la corte esclusiva che il volume adiacente.



VALORE DI STIMA

Piano Terra:	mq. 118	ad €. 3.500,00/mq.	€. 413.000,00
Piano Primo:	mq. 118	ad €. 3.500,00/mq.	€. 413.000,00
Piano Sottotetto:	mq. 118	ad €. 1.500,00/mq.	€. 177.000,00
Totale			€. 1.003.000,00

Pertanto il valore di stima del fabbricato in oggetto, con le relative pertinenze, ammonta ad
€.1.003.000,00 (Euro Unmillionetremila/00)

Grosseto li, **05 GEN. 2016**

Il Perito
 (Arch. Gino Daviddi)

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 Daviddi, 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 Daviddi

ALLEGATO N°1

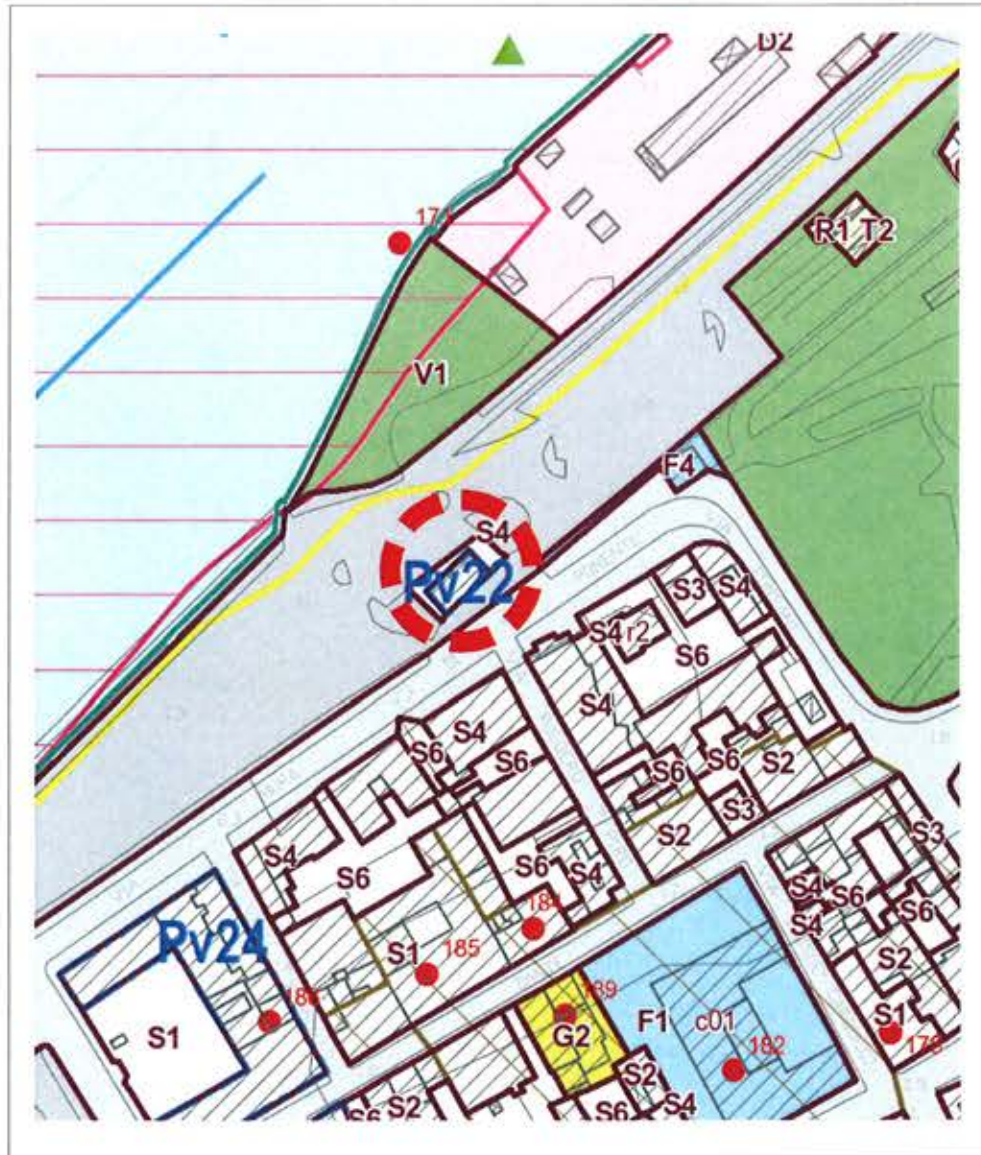
- UBICAZIONE

- INQUADRAMENTO URBANISTICO

UBICAZIONE

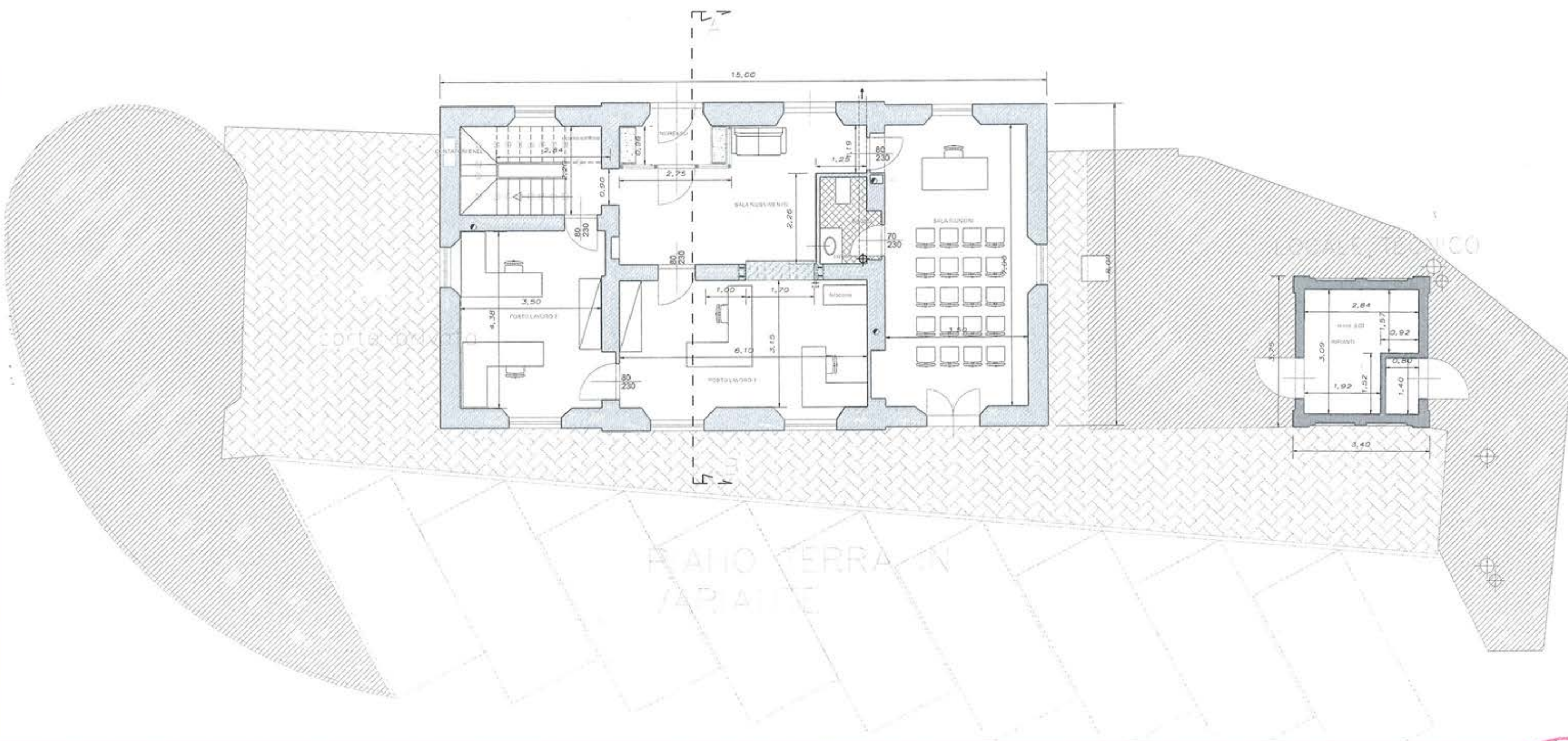


INQUADRAMENTO URBANISTICO

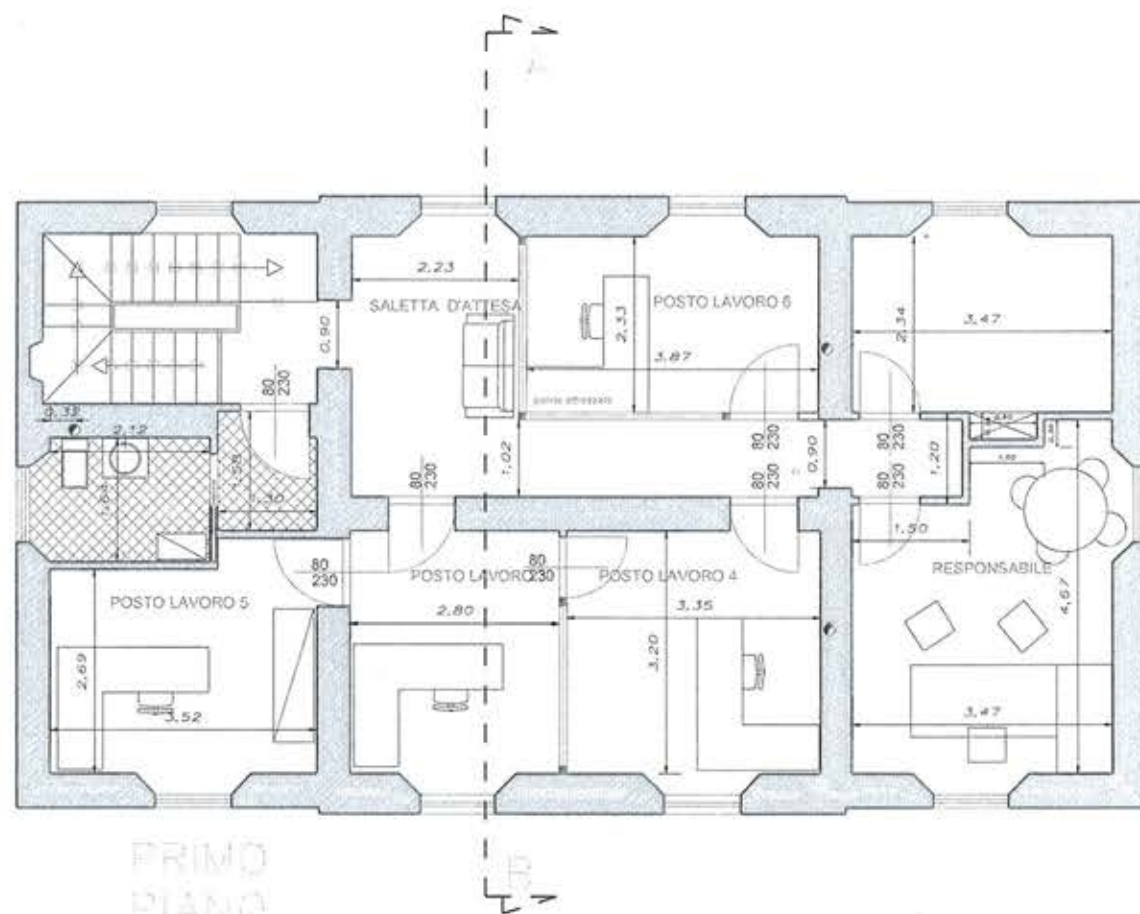


ALLEGATO N°2
PLANIMETRIE STATO ATTUALE

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

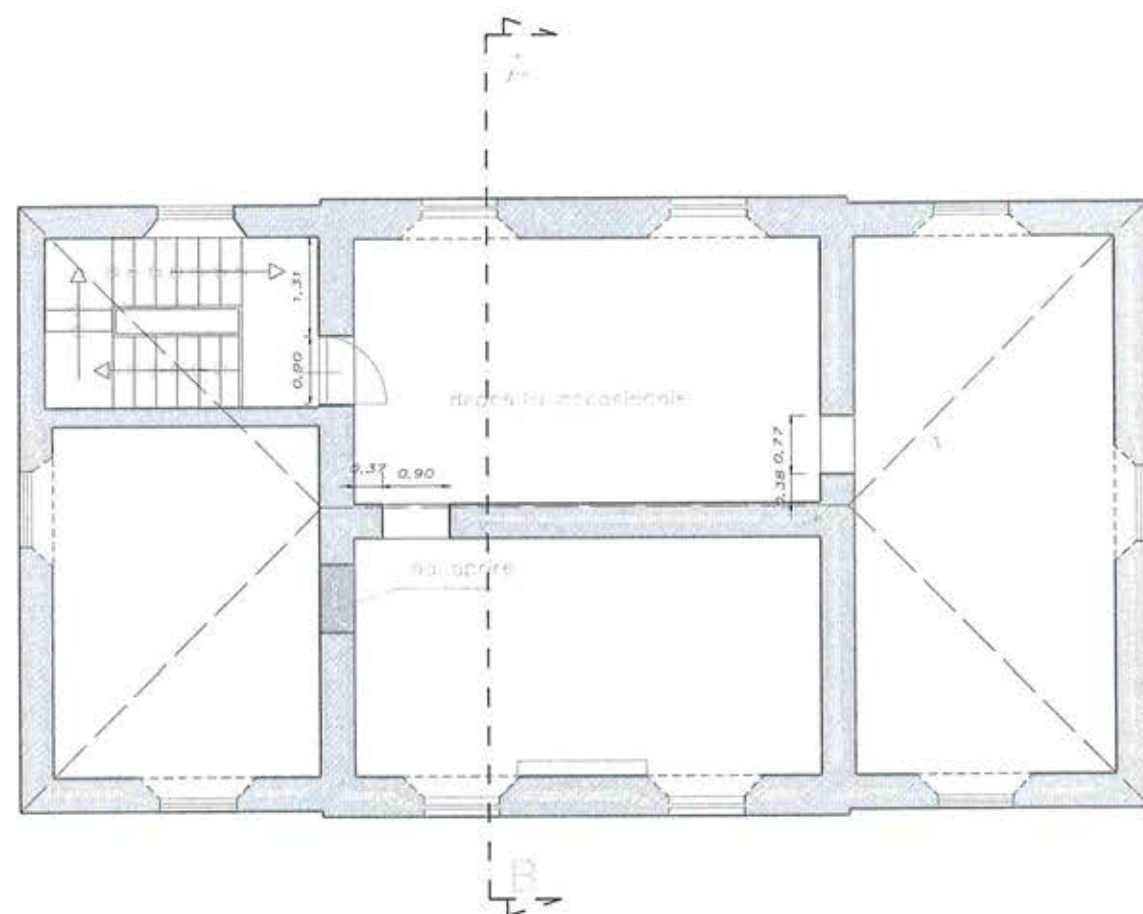


PRIMO
PIANO

PIANO PRIMO IN
VARIANTE



PIANO SOFFITTA



SOFFITTA IN VARIANTE



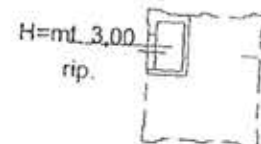
ALLEGATO N°3
PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.v. in Comune di Orbetello	
Viale Mura Di Ponente	
civ. 4	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Tellini Enrico
Foglio: 88	Iscritto all'albo:
Particella: 5	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Grosseto
	N. 453

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terreno



A photograph of a two-story red brick building with white window frames and a flat roof. The building is situated on a street corner. A green car is parked in front of the building, and a white truck is parked to the left. The foreground shows a paved area with a metal railing.

