

PERIZIA DI STIMA



OGGETTO: Fabbricato adibito a sede della CONFESERCENTI
di Follonica, via Trieste n°5/7

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 Follonica, ubicato in via Trieste 5-7

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 Follonica, è ubicato in via Trieste 5/7, nella zona centrale della città, in un'area ampiamente dotata di servizi e di negozi e non lontana dal litorale.

L'immobile occupa il piano terreno di un fabbricato a sei piani oltre al piano attico, edificato negli anni ottanta, con struttura portante in cemento armato.

L'unità immobiliare in oggetto, alla quale si accede direttamente da via Trieste, è costituita da un open-space d'ingresso, tre uffici, due locali archivio, due bagni di cui uno accessibile, due ripostigli e due disimpegni, oltre ad un'ampia sala riunioni, per un totale complessivo di circa 210 mq.

E' presente anche un secondo ingresso, localizzato nella zona della sala riunioni, al quale si accede dal cortile interno al fabbricato.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, le tramezzature interne in cartongesso e in muratura, i pavimenti in gres, gli infissi in metallo verniciato.

I locali hanno un'altezza di mt. 3,20 e sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale ad altezza di mt. 2,80, il sistema di riscaldamento e di condizionamento è composto da pompa di calore esterna e da elementi di diffusione interna del tipo fancoil, a pavimento, e split, a parete.

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

La conformità urbanistica dell'immobile è legittimata dalla DIA n° 595/03 e successiva variante di consistenza finale in data 24/05/06, prot. 10588.

L'attestazione di agibilità è del 07/06/2006.



SITUAZIONE URBANISTICA

Il Regolamento urbanistico del Comune di Follonica ha inserito l'edificio che contiene l'immobile in esame all'interno delle aree identificate come " Tessuto Storico ", assegnando al fabbricato, relativamente alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, la classe 7 (sette).

Quest'ultima, rispetto ad altre classificazioni più restrittive, consente varie tipologie d'intervento e di trasformazione, oltre ad un possibile ampliamento " una tantum " di 180 mq., da distribuire tra le varie unità abitative contenute nell'edificio.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L' unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 473 sub. 37 .

CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di stima insiste in una zona centralissima, con sufficienti aree a parcheggio ed è inserito in un fabbricato in buono stato di manutenzione

L'interno è distribuito in modo molto funzionale ed è dotato di numerosi accessori che lo rendono perfettamente fruibile.

Esiste inoltre la possibilità di suddividere l'unità immobiliare attuale in due unità separate, dal momento che la stessa è fornita di due ingressi e di due bagni.

Infine è eventualmente possibile modificare anche la destinazione d'uso attuale e quindi trasformare l'attuale ufficio in una o due unità abitative.

Queste varie possibilità rendono l'immobile discretamente appetibile anche in un contesto di mercato particolarmente difficile.

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 Trieste n°5/7 : mq. 210 ad €. 2.200,00/mq. = **€. 462.000,00**

Pertanto il valore di stima dell' unità immobiliare in oggetto ammonta ad €. 462.000,00 (Euro quattrocentosessantaduemila)

Grosseto lì, **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 FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Rita Ledda

IL PERITO
Arch. Gino Daviddi



ALLEGATO N°1

- UBICAZIONE
- INQUADRAMENTO URBANISTICO

UBICAZIONE





ALLEGATO N°2
PLANIMETRIE STATO ATTUALE

ALLEGATO N°3
PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



STATO MODIFICATO

Piano terreno

$h = 3,20$

