

COMUNE DI GROSSETO

Committente: ASTRA S.r.l.
Via Bonghi n. 3
58100 Grosseto

PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA

Grosseto, sabato 11 maggio 2019

Dot. Ing. Milton BILIOTTI



Allegati:

- Allegato 1 Visura e planimetria catastale immobile viale Uranio n.66
- Allegato 2 Visura e planimetria catastale immobile viale Uranio n.76
- Allegato 3 Visura e planimetria catastale immobile viale Uranio n.54
- Allegato 4 Visura e planimetria catastale immobile viale Uranio n.94
- Allegato 5 Visura e planimetria catastale immobile viale Uranio n.96
- Allegato 6 Visura e planimetria catastale immobile viale Pirandello n.28 int.16B
- Allegato 7 Visura e planimetria catastale immobile viale Pirandello n.28 int.15B
- Allegato 8 Visura e planimetria catastale immobile viale Pirandello 38,38A int.29/30
- Allegato 9 Valori OMI Negozi e Magazzini
- Allegato 10 Valori OMI Abitazioni civili

1. Premessa

Su incarico del liquidatore della società ASTRA s.r.l. (società in scioglimento e liquidazione) si redige la presente perizia di stima allo scopo di valutare il valore dei beni immobiliari intestati alla stessa.

2. Svolgimento delle operazioni per la redazione della perizia

A seguito dell'incarico si provveduto all'acquisizione la documentazione di seguito descritta:

- planimetrie catastali delle unità immobiliari di proprietà della società ASTRA s.r.l.
- visure catastali aggiornate
- **contratto di mutuo fondiario n.6122609** dell'UNIPOL BANCA s.p.a. per liquidità finanziaria, ai rogiti Notaio Dott. Luciano GIORGETTI Rep.n.17284 fascicolo n.10336 del 26.06.2007 registrato a Grosseto il 27/06/2007 al n. 3878 mod.1T e trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto il 27/06/2007 n.11271 reg.gen.3388,
- atto integrativo, di quietanza e di frazionamento di finanziamento Rep.n.183899 raccolta n.59961 del 13.06.2012, redatto dal Notaio Dott. Giorgio Ciampolini, per la riduzione dell'importo del finanziamento.

Le visure catastale aggiornate, riportate in allegato alla presente relazione di stima, individuano i seguenti beni:

Foglio 85 particella 510:

Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani o m ²)	Sup. cat. (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo
13	1	C/1	3	128	166	3.437,54	Viale Uranio 66 piano S1-T-1 int.13
17	1	C/1	3	92	126	2.470,73	Viale Uranio 76 piano S1-T-1 int.19
26	1	A/2	4	3,5	46 46*	542,28	Viale Uranio 94 piano 1 int.38
27	1	A/2	4	2,5	35 35*	387,34	Viale Uranio 96 piano 1 int.39
38	1	C/1	4	61	68	1.905,98	Viale Uranio 54 piano T-1 int.7
45	1	C/2	2	137	146	502,36	Viale Pirandello 28 piano S1 int.16B
46	1	C/2	3	97	103	415,80	Viale Pirandello 28 piano S1 int.15B

Foglio 85 particella 1138:

Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani o m ²)	Sup. cat. (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo
24	1	C/3	1	125	136	613,29	Viale Pirandello 38 piano T int.29/30

3. Situazione edilizia ed urbanistica dei beni

3.1 Situazione edilizia

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare realizzato come **Centro Commerciale** della Lottizzazione Verde Maremma in Grosseto, tra il viale Uranio e la via Pirandello.

Il fabbricato è stato costruito in virtù della concessione edilizia n.138 del 09/04/1980 e ulteriore concessione n.37 del 05/02/1981 per variante in corso d'opera; in data 11/04/1983 per varianti interne veniva rilasciata concessione edilizia n. 114 e in data 22/01/1986 concessione edilizia n. 26.

Il 26/09/1983 è rilasciato il permesso di abitabilità e d'uso prat.n.11027 prot.n.53.

Successivamente le unità immobiliare non hanno subito interventi che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori concessioni e/o autorizzazioni ad eccezione di:

- concessione edilizia in sanatoria n.223 per *"cambio di destinazione d'uso di uffici in unità residenziali"* rilasciata dal Comune di Grosseto in data 19/05/1983;
- DIA (denuncia inizio attività) n.96/900 del 16/05/1996 per *"suddivisione interna"* immobile censito al foglio 85, particella 510 sub 13;
- DIA (denuncia inizio attività) n.96/1611 del 28/08/1996 per *"cambio d'uso da commerciale a laboratorio artigianale dell'immobile"* censito al foglio 85, particella 510 sub 14;
- DIA (denuncia inizio attività) n.07/1311 del 31/05/2007 per *"suddivisione di un magazzino in due unità differenti"* censite al foglio 85, particella 510 sub 45 e 46 ex 37;
- DIA (denuncia inizio attività) n.10/1550 del 07/07/2010 per *"opere interne nell'immobile"* censito al foglio 85, particella 510 sub 17;

Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima corrisponde a quanto riportato nella pratiche sopra citate.

3.2 Previsioni urbanistiche sui beni

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto, approvato e parzialmente riadottato con D.C.C. n.48 del 27/05/2013, si evince che il complesso immobiliare nel quale sono inserite le unita oggetto di stima rientra nell'UTOE Grosseto, Perimetro - Limite del centro abitato di Grosseto.

"Attrezzature di interesse comune: Servizio", edificio in classe 6, normato dagli art. 70, 81, 87 e 88 delle N.T.A del R.U.



Figura 1 - Tavola PR02-03 del Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto

4. Descrizione generale dei beni

Gli immobili oggetto di stima si trovano nell'abitato di Grosseto in zona semi centrale denominata "Verde Maremma", a nord ovest del centro storico cittadino.

Si tratta di un quartiere nato negli anni '80 adiacente al quartiere di Barbanella, dove la realizzazione del sottopasso della ferrovia ha allontanato l'originario margine di questa parte di città, margine creato della linea ferroviaria, risultando attualmente parte del contesto urbano. È facilmente raggiungibile dalla strada statale S.S.n.1 Aurelia, dalla quale in uscita da Grosseto Nord si arriva direttamente all'area artigianale e successivamente alla zona residenziale del quartiere "Verde Maremma".

Il quartiere è servito da una buona viabilità che permette di raggiungere il centro storico e le aree circostanti le mura medicee, ed anche da una viabilità extraurbana di collegamento con il litorale costiero (Castiglione della Pescaia) e con la zona artigianale /industriale nord (direzione Livorno).

È caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici a destinazione residenziale con fabbricati che sviluppano un'altezza massima di quattro livelli fuori terra e palazzine a schiera con relative aree a giardino. Lungo il viale Uranio si trovano due piccoli complessi commerciali, uno prossimo alla Via Castiglionese, l'altro a nord, prossimo alla S.S.n.1 Aurelia, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima.

Il quartiere è dotato delle primarie opere pubbliche di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione, acquedotto e fognature) e secondaria ed è servito dai mezzi di trasporto pubblico locale; la viabilità e densità del traffico sono elevate in alcune ore del giorno, ma non si rilevano problemi significativi, data l'ampiezza delle sezioni stradali. Nel quartiere non sono presenti attività rumorose.

Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali di vario genere, servizi pubblici, una scuola materna, elementare e media inferiore.



Figura 2 - Vista dall'alto del Centro Commerciale

Il fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato dalla società ASTRA s.r.l. all'inizio degli anni '80 del secolo scorso.

È distribuito su tre livelli (piano terra, primo e seminterrato) e corredato da una corte comune che circonda il fabbricato su quattro lati.

Alla corte si accede dalla viabilità principale individuata dal viale Uranio e sul retro dal viale Pirandello; adiacente, a sud è presente un'ampia area a parcheggio.

È costituito da unità immobiliari di piccole e medie dimensioni aventi destinazione commerciale e terziaria al piano seminterrato e terra, residenziale al piano primo.

Al piano terra gli immobili si affacciano su viale Uranio e su Viale Pirandello, oltre ad avere un affaccio interno su una galleria centrale; le unità immobiliari al piano primo sono servite da un corridoio comune al quale si accede tramite due scale a pianta circolare poste sui prospetti laterali. Sono presenti per l'accesso al piano primo anche due rampe centrali.

Due rampe carrabili, con ingresso dal viale Pirandello, conducono al piano interrato dove si trovano i locali ad uso magazzino.



Figura 3 - Vista fronte del fabbricato sul viale Uranio

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento e copertura articolata in tre parti, una in piano e le altre ad un'unica falda inclinata, realizzate sempre con solaio in laterocemento.

I prospetti esterni sono parte in c.a. a vista tinteggiato, e parte in muratura tinteggiata e intonacata, con serramenti esterni in alluminio elettroverniciato di colore grigio chiaro provvisti di doppio vetro del tipo antisfondamento.

I prospetti al piano interrato prospicienti la corsia sono caratterizzati dalla presenza di portoni metallici del tipo industriale con apertura a libro.



Figura 4 - Vista laterale del fabbricato dal parcheggio pubblico a sud.



Figura 5 - Vista laterale del fabbricato dall'ingresso rampa carrabile.



Figura 6 - Vista del fabbricato dal viale Pirandello.



Figura 7 - Vista scala accesso corridoio comune piano primo dal viale Pirandello.



Figura 8 - Vista ingresso rampa carrabile Viale Pirandello.

Esternamente il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

4. Descrizione delle singole unità immobiliari

Consistenza - dati e indici metrici degli immobili

Nel presente paragrafo si riportano le descrizioni delle singole unità immobiliari evidenziando i dati relativi necessari alla valutazione economica.

Si riportano nello specifico negli allegati a questa perizia:

- visure catastali;
- planimetrie catastali

Da questi elementi sono stati ricavati i dati necessari alla valutazione economica secondo quanto descritto nei paragrafi successivi.

Unità immobiliare n.1

Immobile ad uso commerciale viale Uranio n.66 interno 13 (foglio 85 particella 510 sub 13)

Unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra nella parte destra della galleria entrando dall'ampio parcheggio pubblico sul viale Uranio, con accesso al civico n.66 del viale Uranio.

L'immobile si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano mezzanino/primo e piano interrato.

Al piano terra è costituito da tre ambienti realizzati con elementi divisorii in cartongesso, oltre un vano ingresso, un ripostiglio, un disimpegno e un bagno con antibagno

Il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 82,40mq
e superficie lorda di circa 90,00mq

Il negozio ha altezza interna di 4,00m, la porzione del vano di ingresso presenta un'altezza di 2,60m.

Una scala a chiocciola collega il piano terra con il piano mezzanino (primo), dove con un disimpegno si accede ad un wc con antibagno e ad un locale spogliatoio.

Il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 40,00mq
e superficie lorda di circa 44,00mq

Il piano mezzanino ha un'altezza interna variabile da 3,65m, a 2,20m, per un'altezza media di circa 2,925m.

Dal piano terra la stessa scala conduce al piano interrato dove sono ubicati tre locali ad uso magazzino e un wc con antibagno.

La porzione dell'immobile ad uso magazzino ha anche un accesso carrabile dalla corsia comune posta allo stesso piano.

Il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 96,15mq
e superficie lorda di circa 100,00mq

I locali hanno un'altezza interna variabile da 3,50m, a 3,25m.
(vedi Allegato n.1, - planimetria catastale e visura)

Pertinenze esclusive: nessuna

Superficie lorda virtuale dell'immobile/Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della consistenza e della sua successiva valutazione, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda autorizzata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, superficie calpestabile, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti.

L'immobile non presenta pertinenze da computare nel calcolo della superficie lorda virtuale commerciale e pertanto la superficie lorda virtuale è la seguente:

Unità immobiliare Part.510 sub 13						
DESTINAZIONE				COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
Negozio p.terra (part.510 Sub 13)	N.	mq	90.00	1.00	mq	90.00
Spogliatoio p.mezzanino		mq	44.00	1.00	mq	44.00
Mgazzino p. interrato		mq	100.00	0.70	mq	70.00
					Totale	204.00

Unità immobiliare n.2

Immobile ad uso commerciale viale Uranio n.76 interno 19 (foglio 85 particella 510 sub 17)

Unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra nella parte destra della galleria entrando dall'ampio parcheggio pubblico sul viale Uranio, con accesso dal passaggio comune al civico n.76 del viale Uranio.

L'immobile si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano mezzanino/primo e piano interrato. Al piano terra si trova un unico ambiente separato dal vano ingresso da un elemento divisorio in cartongesso.

Il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 62,40mq
e superficie lorda di circa 69.00mq

Il negozio ha un'altezza interna di 4,00m, con la porzione del vano ingresso di altezza 2,60m.

Una scala a chiocciola collega il piano terra con il piano mezzanino (primo), costituito da un unico locale, corredato da n.2 wc con antibagno.

Il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 31,50mq
e superficie lorda di circa 35.00mq

Il piano mezzanino ha un'altezza interna di circa 2,80m.

Dal piano terra la stessa scala conduce al piano interrato dove sono ubicati due locali ad uso magazzino e due wc con antibagno.

La porzione dell'immobile ad uso magazzino ha anche un accesso dalla corsia comune posta al piano primo sottostrada.

Il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 60,30mq
e superficie lorda di circa 67.00mq

I locali hanno un'altezza interna di 3,50m,
(vedi Allegato n.2 - planimetria catastale e visura)

Pertinenze esclusive: nessuna

Superficie lorda virtuale dell'immobile/Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della consistenza e della sua successiva valutazione, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda autorizzata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, superficie calpestabile, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti.

L'immobile non presenta pertinenze da computare nel calcolo della superficie lorda virtuale commerciale e pertanto la superficie lorda virtuale è la seguente:

Unità immobiliare Part.510 sub 17						
Piano	Destinazione			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
T	Negoziò (palestra)	mq	69,00	1,00	mq	69,00
Mezzanino (1°)	Spogliatoio	mq	35,00	1,00	mq	35,00
S1	Mgazzino	mq	67,00	0,70	mq	46,90
Totale						150,90

Unità immobiliare n.3

Immobile ad uso commerciale viale Uranio n.54 interno 7 (foglio 85 particella 510 sub 38)

Unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra nella parte sinistra della galleria entrando dall'ampio parcheggio pubblico sul viale Uranio, con accesso dal passaggio comune al civico n.54 del viale Uranio e con altro ingresso dal fronte principale.

L'immobile si sviluppa su due livelli: piano terra e piano mezzanino/primo.

Al piano terra è costituito da un unico ambiente della superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa

42.30mq

e superficie lorda di circa

47.00mq

presenta un'altezza interna di 4,20m, con la porzione del vano ingresso di altezza 2,60m.

Una scala a chiocciola collega il piano terra con il piano mezzanino (primo), costituito da un unico locale corredato da wc con antibagno e un vano ripostiglio.

Il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa

39.20mq

e superficie lorda di circa

43.50mq

Il piano mezzanino ha un'altezza interna variabile da 2,70m, a 2,20m, per un'altezza media di circa 2,45m.

(vedi Allegato n.3 - planimetria catastale e visura)

Pertinenze esclusive: nessuna

Superficie lorda virtuale dell'immobile _ Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della consistenza e della sua successiva valutazione, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda autorizzata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, superficie calpestabile, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti.

L'immobile non presenta pertinenze da computare nel calcolo della superficie lorda virtuale commerciale e pertanto la superficie lorda virtuale è la seguente:

Unità immobiliare Part.510 sub 38						
Piano	Destinazione			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
T	Negozio	mq	47,00	1,00	mq	47,00
Mezzanino (1°)	Servizi vari	mq	43,50	1,00	mq	43,50
					Totale	90,50

Unità immobiliare n.4

Immobile ad uso civile abitazione viale Uranio n.94,interno 38 (foglio 85 particella 510 sub 26)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo nella parte sinistra del passaggio comune salendo dalla scala circolare posta sul prospetto laterale sinistro guardando il fronte del fabbricato dal viale Uranio e con accesso al civico n.94 dello stesso passaggio comune.

E' costituita da un piccolo ingresso, una soggiorno con un cucinotto, una camera e un wc-doccia, il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 41.50mq
una superficie lorda di circa 46.00mq

e un'altezza interna di 2,70ml.

(Vedi Allegato n. 4_ planimetria Catastale e visura)

Pertinenze esclusive: nessuna

Superficie lorda virtuale dell'immobile _ Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della consistenza del e della sua successiva valutazione, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda autorizzata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, superficie calpestabile, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti.

L'immobile non presenta pertinenze da computare nel calcolo della superficie lorda virtuale commerciale e pertanto la superficie lorda virtuale è la seguente:

Unità immobiliare Part.510 sub 38						
Piano	Destinazione			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
1	Civile abitazione	mq	46,00	1,00	mq	46,00
Totale						46,00

Unità immobiliare n.5

Immobile ad uso civile abitazione viale Uranio n.96 int.39 (foglio 85 p.510 sub 27)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo nella parte sinistra del passaggio comune salendo dalla scala circolare posta sul prospetto laterale sinistro guardando il fronte del fabbricato dal viale Uranio e con accesso al civico n.96 dello stesso passaggio.

È costituita da un piccolo ingresso sul quale si affacciano una cucina, una camera e un wc-doccia, il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 31.50mq

e superficie lorda di circa 35.00mq

con altezza interna di 2,70m.

(vedi Allegato n.5 - planimetria catastale e visura)

Pertinenze esclusive: nessuna

Superficie lorda virtuale dell'immobile/Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della consistenza del e della sua successiva valutazione, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda autorizzata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, superficie calpestabile, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti.

L'immobile non presenta pertinenze da computare nel calcolo della superficie lorda virtuale commerciale e pertanto la superficie lorda virtuale è la seguente:

Unità immobiliare Part.510 sub 38						
Piano	Destinazione			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
1	Civile abitazione	mq	46,00	1,00	mq	35,00
Totale						35,00

Unità immobiliare n.6

Immobile ad uso magazzino viale Pirandello n.28 interno 16B (foglio 85 p.510 sub 45)

Unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano primo sottostrada nella parte sinistra del passaggio comune scendendo dalla rampa con accesso al civico n.28 del viale Pirandello.

É costituita da un unico ambiente, oltre ad un wc con antibagno.

Il tutto per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 135.00mq

una superficie lorda di circa 150.00mq

con altezza interna di 3,50m, e di 3,26m nella parte centrale.

(vedi Allegato n.6 - planimetria Catastale e visura)

Pertinenze esclusive: nessuna

Superficie lorda virtuale dell'immobile/Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della consistenza e della sua successiva valutazione, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda autorizzata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, superficie calpestabile, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti.

L'immobile non presenta pertinenze da computare nel calcolo della superficie lorda virtuale commerciale e pertanto la superficie lorda virtuale è la seguente:

Unità immobiliare Part.510 sub 45						
Piano	Destinazione			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
S1	Magazzino	mq	150,00	1,00	mq	150,00
Totale						150,00

Unità immobiliare n.7

Immobile ad uso magazzino viale Pirandello n.28 interno 15B (foglio 85 p.510 sub 46)

Unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano primo sottostrada nella parte sinistra del passaggio comune scendendo dalla rampa con accesso al civico n.28 del viale Pirandello.

All'interno si compone di un unico ambiente, per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa

97.00mq

una superficie lorda di circa

103.00mq

Il locale presenta un'altezza interna di 3,50m nella parte prospiciente l'ingresso e di 3,26m nella restante parte

(vedi Allegato n. 7 - planimetria catastale e visura)

Pertinenze esclusive: nessuna

Lo stato generale del magazzino è buono e non si ritengono necessari lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

Superficie lorda virtuale dell'immobile/Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della consistenza e della sua successiva valutazione, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda autorizzata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, superficie calpestabile, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti.

L'immobile non presenta pertinenze da computare nel calcolo della superficie lorda virtuale commerciale e pertanto la superficie lorda virtuale è la seguente:

Unità immobiliare Part.510 sub 46						
Piano	Destinazione			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
S1	Magazzino	mq	103,00	1,00	mq	103,00
Totale						103,00

Unità immobiliare n.8

Immobile ad uso lab. artigianale viale Pirandello n.38 e 38/A int.29 (f.85 p.1138 sub 24)

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale posta al piano terra nella parte destra del fabbricato sul lato viale Pirandello con accesso al civico n.38 e 38/A della stessa via.

È costituita da due ampi locali separati e dotati ognuno di wc con antibagno, per una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 126,50mq
una superficie lorda di circa 140.00mq

e altezza interna di 4,00m.

(vedi Allegato n.8 - planimetria catastale e visura)

Pertinenze esclusive: nessuna

Superficie lorda virtuale dell'immobile/Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della consistenza e della sua successiva valutazione, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda autorizzata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, superficie calpestabile, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti.

L'immobile non presenta pertinenze da computare nel calcolo della superficie lorda virtuale commerciale e pertanto la superficie lorda virtuale è la seguente:

Unità immobiliare Part.1138 sub 24						
Piano	Destinazione			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
S1	Laboratorio ad uso commerciale	mq	140,00	1,00	mq	140,00
Totale						140,00

Ricapitolando la superficie lorda commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima è la seguente:

Unità immobiliare n.1 _ particella 510 sub 13			
Destinazione		Sup.Virtuale	
Commerciale	N.	1 mq	204,00
Totale			204,00

Unità immobiliare n.2 _ particella 510 sub 17			
Destinazione		Sup.Virtuale	
commerciale	N.	1 mq	150,90
Totale			150,90

Unità immobiliare n.3 _ particella 510 sub 38			
Destinazione		Sup.Virtuale	
commerciale	N.	1 mq	90,50
Totale			90,50

Unità immobiliare n.4 _particella 510 sub 26			
Destinazione		Sup.Virtuale	
residenziale	N.	1 mq	46,00
Totale			46,00

Unità immobiliare n.5 _particella 510 sub 27			
Destinazione		Sup.Virtuale	
residenziale	N.	1 mq	35,00
Totale			35,00

Unità immobiliare n.6 _ particella 510 sub 45			
Destinazione		Sup.Virtuale	
magazzino	N.	1 mq	150,00
Totale			150,00

Unità immobiliare n. 7 _ particella 510 sub 46			
Destinazione		Sup.Virtuale	
magazzino	N.	1 mq	103,00
Totale			103,00

Unità immobiliare n. 8 _ particella 1138 sub 13			
Destinazione		Sup.Virtuale	
laboratorio uso commerciale	N.	1 mq	140,00
Totale			140,00

4. Criteri di stima

Il valore da determinare, in ragione del mandato conferito, è quello relativo al più probabile ed appropriato prezzo di vendita, che, in una libera contrattazione di compravendita che si svolgesse in tempi congrui, il cespite potrebbe avere alla data odierna.

METODO DI STIMA

Definizione del Valore Unitario di Stima

Dopo aver individuato il criterio, per determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, ci si è orientati verso un'indagine di mercato di beni simili a quelli da stimare, valutando le condizioni in cui si trova oggi il settore edilizio, che vede le quotazioni immobiliari segnare ancora una flessione, causata dalla stagnazione economica e dalle poche transazioni immobiliari della zona.

Per il sottoscritto non è stato possibile individuare un certo numero di dati storici e cioè di prezzi tratti da fonti diverse, quali pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compravendita di beni immobili nel Comune di Grosseto con caratteristiche analoghe a quelli oggetto della presente stima.

Pertanto si è ritenuto corretto elaborare la stima sulla base di un riscontro ufficiale quali i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), attivato presso l'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'OMI è una banca dati dell'Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendite e locazione, riportando valori minimi e massimi con riferimento ad unità immobiliari ordinarie, ubicate in un determinato comune, poste in una data zona OMI di riferimento, con specifica destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva ecc.), tipologia (abitazioni, ville, box, ufficio, locale commerciale e stato conservativo (fatiscente, normale, buon, ottimo)

L'OMI garantisce una buona affidabilità sulle quotazioni dei prezzi di mercato degli immobili e sui valori di riferimento contenuti nella sua banca dati, oltre alla valorizzazione a fini statistici e informativi in merito a tutti i dati disponibili nelle banche dell'Agenzia del Territorio, in particolare in merito all'amministrazione finanziaria e relativi al mercato immobiliare; tali valori rappresentano quindi un dato oggettivo basato su dati certi.

Grazie alla collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e ASSILEA, l'Associazione nazionale delle Società di Leasing, che rispetto ad altri operatori ha maggiore conoscenza del mercato degli immobili non residenziali, già nel 2010 le quotazioni pubbliche riportate dall'OMI per tali immobili si avvicinavano molto ai valori degli operatori privati specializzati nel settore delle compravendite.

I valori OMI alla quale il sottoscritto ha fatto riferimento si riferiscono a fabbricati in uno stato di condizione e manutenzione normale, che corrispondono alle attuali condizioni degli immobili oggetto di stima.

Negozi - Magazzini

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento al secondo semestre 2018 nella Provincia di Grosseto, Comune di Grosseto, fascia / zona: Periferica / BARBANELLA - TIRO A SEGNO - STADIO - GORARELLA, per la destinazione **negozi** e **magazzini** offre la seguente valutazione (vedi Allegato n.9):



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Fascia/zona: Periferica/BARBANELLA - TIRO A SEGNO - STADIO - GORARELLA

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	830	L	2,8	3,5	L
Negozi	NORMALE	1100	1900	L	8,5	12,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore di stima riportato nei valori OMI per fabbricati a destinazione **negozi** in stato conservativo normale varia da un minimo di 1100€/mq ad un massimo di 1900€/mq di superficie lorda.

Mediando i valori sopra riportati si ha il **valore unitario medio pari a circa 1500€/mq**

Considerata la posizione dei negozi, in un centro commerciale caratterizzato dalla presenza di varie attività che favoriscono l'affluenza di persone, si ritiene corretto applicare al valore OMI un coefficiente correttivo, che andrà a modificare il valore unitario.

Marina TAMBORRINO, nel testo "Come si stima il valore degli immobili", Il Sole 24 ORE, edizione 2010, al capitolo 4.4 "Coefficienti di età, qualità e stato: negozi" propone per i negozi ubicati in zone commerciali favorevoli la rettifica con un coefficiente da 1.25 a 1.50.

Correggendo il valore medio OMI per il coefficiente medio 1,375 si ha:

€/mq 1500 x 1.375 = **€/mq 2062,50 di superficie lorda commerciale**

Nel caso in esame l'immobile a destinazione laboratorio presenta le stesse caratteristiche costruttive e rifiniture interne delle unità immobiliari a destinazione commerciale; l'ampio locale è stato suddiviso in due porzioni nelle quali viene attualmente svolta un'attività di pizzeria con vendita al dettaglio ed una di estetista.

Magazzini

Per fabbricati a destinazione magazzini in stato conservativo normale il valore di stima riportato nei valori OMI varia da un minimo di 600€/mq ad un massimo di 830€/mq di superficie lorda.

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha il valore unitario medio per immobili a destinazione magazzino di circa **715€/mq**

Considerando la posizione in cui si trova il complesso, la disponibilità dei servizi e il fatto che i magazzini risultano facilmente accessibile per il carico e lo scarico delle merci in quanto serviti da un accesso carrabili, si può applicare un coefficiente correttivo pari a 1.25.

Pertanto il valore unitario si stima in

€/mq 715,00 x 1.25 = **893,75€/mq di superficie lorda commerciale**

Abitazioni civili

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento al secondo semestre 2018 nella Provincia di Grosseto, Comune di Grosseto fascia / Zona: Periferica / BARBANELLA - TIRO A SEGNO - STADIO - GORARELLA, per la destinazione abitazioni offre la seguente valutazione (vedi Allegato n.10):



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Fascia/zona: Periferica/BARBANELLA - TIRO A SEGNO - STADIO - GORARELLA

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1650	L	5,3	6,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2100	L	7	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	L	4,1	5,8	L
Autovetture	NORMALE	660	940	L	2	2,9	L
Vile e Villini	NORMALE	2050	2800	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica,
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autovetture non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore di stima riportato nei valori OMI per immobili a destinazione civile abitazione in stato conservativo normale varia da un minimo di 1450€/mq ad un massimo di 1650€/mq di superficie lorda.

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha il valore unitario medio di circa 1550€/mq di superficie lorda commerciale

5. Conclusioni

Ricapitolando sulla base di quanto svolto e delle considerazioni sopra esposte si adottano i seguenti valori:

- per i negozi un valore medio al metro quadrato pari a: € 2.062,00
- per le abitazioni un valore medio al metro quadrato pari a: € 1.550,00
- per i magazzini un valore medio al metro quadrato pari a: € 894,00

Gli importi della stima sono riassunti nella seguente tabella:

Unità immobiliare n.1 _ particella 510 sub 13			
Destinazione	Sup.Virtuale	Valore unitario €/mq	Valore singola unità
Commerciale	mq 204.00		
Totale	204.00	€ 2,062.50	€ 420,750.00

Unità immobiliare n.2 _ particella 510 sub 17			
Destinazione	Sup.Virtuale	Valore unitario	Valore singola unità
commerciale	mq 150.90		
Totale	150.90	€ 2,062.50	€ 311,231.25

Unità immobiliare n.3 _ particella 510 sub 38			
Destinazione	Sup.Virtuale	Valore unitario	Valore singola unità
commerciale	mq 90.50		
Totale	90.50	€ 2,062.50	€ 186,656.25

Unità immobiliare n.4 _ particella 510 sub 26			
Destinazione	Sup.Virtuale	Valore unitario	Valore singola unità
residenziale	mq 46.00		
Totale	46.00	€ 1,550.00	€ 71,301.64

Unità immobiliare n.5 _ particella 510 sub 27			
Destinazione	Sup.Virtuale	Valore unitario	Valore singola unità
residenziale	mq 35.00		
Totale	35.00	€ 1,550.00	€ 54,250.00

Unità immobiliare n.6 _ particella 510 sub 45			
Destinazione	Sup.Virtuale	Valore unitario	Valore singola unità
magazzino	mq 150.00		
Totale	150.00	€ 893.75	€ 134,062.50

Unità immobiliare n. 7 _ particella 510 sub 46			
Destinazione	Sup.Virtuale	Valore unitario	Valore singola unità
magazzino	mq 103.00		
Totale	103.00	€ 893.75	€ 92,056.25

Unità immobiliare n. 8 _ particella 1138 sub 13			
Destinazione	Sup.Virtuale	Valore unitario	Valore singola unità
laboratorio uso commerciale	mq 140.00		
Totale	140.00	€ 2,062.50	€ 288,750.00
Valore complessivo stima			€ 1,559,057.89

Dunque il valore totale del compendio immobiliare sopra descritto risulta pari a € 1.559.057,89 (euro un milione e cinquececinquantanovemilazerocinquantasette/89).

Dott.  BILIOTTI

