

**CIA DIFFUSIONE SAS DI PAPALINI ANTONIO & C.  
COMUNE DI GROSSETO  
VIA MONTE ROSA N. 34**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Società incaricata della CTU:  
**de Marinis, de Pinedo & Partners Srl**  
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:  
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:  
Perito Immobiliare Simone de Marinis



## INDICE GENERALE

1.	PREMESSE E INCARICO .....	3
2.	OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE .....	3
3.	DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO .....	4
4.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	4
5.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	6
6.	ANALISI TITOLO DI PROVENIENZA .....	8
7.	ANALISI DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE .....	9
8.	STATO DI OCCUPAZIONE .....	10
9.	ANALISI CATASTALE .....	10
10.	ANALISI TITOLI EDILIZI .....	11
11.	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	14
12.	CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI .....	14
13.	ANALISI AMBIENTALE DI FASE 1 .....	15
14.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	15
	APPENDICE 1 .....	16

## 1. PREMESSE E INCARICO

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”) è stata incaricata dal Curatore Dott. Siro Giovagnoli di stimare il valore di mercato della proprietà immobiliare (di seguito anche “**Bene**” o “**Immobile**” o “**Proprietà immobiliare**”) della CIA DIFFUSIONE sas di Papalini Antonio & C. sita in Comune di Grosseto in Via Monte Rosa n. 34.

Il personale qualificato<sup>1</sup> della dd&P dopo avere: (i) eseguito il sopralluogo nella proprietà in oggetto, (ii) eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Grosseto, (iii) estrapolato la documentazione catastale in atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, ha elaborato la presente relazione peritale (di seguito anche “**Rapporto di Valutazione**” o “**RDV**”) con la stima del valore di mercato della proprietà immobiliare.

<sup>1</sup>[Il personale qualificato:

- a) Direttore Tecnico: Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228.
- b) Responsabile delle valutazioni immobiliari: Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell’ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili-terreni edificabili-costruzioni residenziali*”.]

## 2. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE

Oggetto della presente relazione peritale è una unità immobiliare a destinazione ufficio (di seguito definita anche “**Immobile**” o “**Bene**” o “**Proprietà Immobiliare**”) sita in Comune di Grosseto in Via Monte Rosa n. 34.

Lo scopo della presente relazione peritale è quello di:

- a) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.
- b) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi assentiti.
- c) Verificare lo stato di occupazione.

- d) Fornire le informazioni necessarie per individuare e descrivere il bene.
- e) Stimare il valore di mercato del bene all'attualità.

### **3. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO**

La presente relazione peritale è riferita alla data del 14.05.2021, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo nell'immobile in oggetto dal Perito Immobiliare Simone de Marinis accompagnato dal Curatore e da un rappresentante della CIA Diffusione sas di Papalini Antonio & C.

### **4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

La città di Grosseto è posta a circa 12 Km dal mare, lungo la costa tirrenica; nella parte orientale e meridionale del territorio comunale scorre il fiume Ombrone, e la parte occidentale del territorio comunale è compresa nella riserva naturale Diaccia Botrona, area palustre che si estende dove sorgeva l'antico lago Prile, mentre l'area sud-occidentale rientra nel Parco naturale della Maremma, dove si estende l'area palustre della Trappola e si elevano le prime propaggini dei monti dell'Uccellina a sud della foce dell'Ombrone.

La città dista 145 km da Firenze, 175 km da Roma, 170 km dallo scalo internazionale e intercontinentale dell'aeroporto di Roma-Fiumicino; le città capoluogo di provincia più vicine a Grosseto sono, nell'ordine, Siena (75 km), Viterbo (122 km), Livorno (135 km).

I collegamenti carrabili extraurbani sono assicurati principalmente dalla SS1 Aurelia e dalla Variante Aurelia per la direzione N-S oltre che dalle altre strade provinciali. La rete ferroviaria assicura anch'essa i collegamenti con le altre Città. La stazione di FS di Grosseto è collegata dalla Freccia Bianca Roma – Genova.

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile in oggetto è ubicato in una zona semicentrale della città a ridosso del centro, compresa tra il tratto urbano della SS1 Vecchia Aurelia e la direttrice stradale di Viale Europa. La zona è completamente urbanizzata, a parte alcune aree ancora con destinazione agricola inserite nel tessuto urbano, ed è dotata nelle immediate vicinanze di negozi e servizi e di prima e seconda necessità. La zona è ben collegata al resto della città dalla viabilità carrabile urbana.





**Ortofoto a bassa scala** (Elaborazione puramente indicativa su mappa Google Earth)

## 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**DESCRIZIONE:** La proprietà immobiliare in oggetto è composta da una unità immobiliare a destinazione ufficio che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano) con ingresso indipendente. La maggior porzione dell'ufficio si sviluppa al primo piano mentre al piano terra insiste la minor porzione che di fatto è l'ingresso. L'ufficio è individuato con il numero civico 34.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un intercondominio composto da due fabbricati, il primo denominato A e il secondo denominato B caratterizzato dalla presenza di unità immobiliari a destinazione commerciale e depositi, direzionale (uffici) e residenziale (abitazioni). Il complesso immobiliare è posto lungo la Via Monte Rosa e all'interno vi sono aree comuni a destinate alla viabilità carrabile interna, parcheggi e verde comune. Il complesso immobiliare è completamente recintato e l'accesso è garantito da tre cancelli con altrettanti passi carrabili da Via Monte Rosa.

I due fabbricati hanno le medesime caratteristiche architettoniche e costruttive. Lo sviluppo verticale del fabbricato è su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo che

catastalmente sono indicati come piano terra piano ammezzato tra terra e primo e piano secondo) con altezze sfalsate in alcune porzioni. Al piano terra sono prevalentemente ubicati i locali commerciali e i depositi, come pure gli ingressi ai piani superiori che in parte sono ricavati tra il piano terra e il primo piano (ammezzato) e in parte al piano primo (**V. AII.1**). Il fabbricato B, di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato con struttura portante verticale in cemento armato e solai in cemento armato e laterizio. La copertura è di tipo industriale a volte convesse in cemento armato. Le murature perimetrali sono state realizzate in mattoni forati rivestiti ad intonaco civile.

L'unità immobiliare in oggetto, come detto, si sviluppa su due livelli con forme planimetriche regolari. Il piano terra è composto dall'ingresso, da un vano ad uso ufficio e dalla scala di collegamento al piano superiore, dotato di piccolo vano sottoscala. Il primo piano è composto da un ampio disimpegno (arrivo della scala dal piano sottostante e distribuzione), sette vani ad uso ufficio, un bagno, un ripostiglio. Gli ambienti principali sono dotati di illuminazione naturale e affacciano in parte sul distacco interno e in parte nella ampia chiostrina interna. L'altezza media interna dei vani è di circa 2.30 metri. I pavimenti degli ambienti principali sono in gres porcellanato di serie commerciale, i pavimenti e i rivestimenti del bagno anch'essi in gres e maioliche di ceramica serie commerciale, vasi igienici in vetroceramica con rubinetterie in metallo pesante; infissi interni in legno, infissi esterni in legno e vetro semplice. Le pareti e i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile e tinta. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, in parte sottotraccia e in parte in canalina esterna, impianto idrico, impianto di climatizzazione con macchine autonome esterne e diffusori a parete, impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in metallo a parete. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era in cattivo stato di manutenzione e con impianto elettrico e di condizionamento i non funzionanti.

**AVVERTENZE:** L'unità immobiliare alla data del sopralluogo era in cattivo stato di manutenzione.

**PROBLEMATICHE:** Unità immobiliare in cattivo stato di manutenzione.

**GIUDIZIO:** Unità immobiliare da ristrutturare.

IMMOBILE IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE	IMMOBILE IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE	IMMOBILE IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita che l'immobile è in cattivo stato di manutenzione e necessita di opere di manutenzione per il suo utilizzo.

## 6. ANALISI TITOLO DI PROVENIENZA

**DESCRIZIONE:** L'immobile è pervenuto in proprietà alla CIA DIFFUSIONE sas di Papalini Antonio & C. in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Baldassarri in Grosseto del 19.05.2005, repertorio n. 18.030, raccolta n. 8.608, registrato a Grosseto il 14.06.2005 al n. 2620 serie 1T, trascritto a Grosseto il 15.06.2005 ai nn. 10261/6397, atto alla quale si fa espresso riferimento per l'individuazione dei beni all'acquisto (**V. AII.2**).

Con detto atto la CIA DIFFUSIONE sas di Papalini Antonio & C. acquistava la piena proprietà dell'appartamento con accesso dal civico n. 34 di Via Monte Rosa composto da sei vani, cucina e bagno al piano primo, ripostiglio e locale tecnico al piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 89, particella 1470, sub 24, categoria A/2, classe 1, val 10,5, rendita euro 976,10. Successivamente (V. succ. punto 9 – Analisi Catastale) l'unità immobiliare ha cambiato identificativo catastale ed è stata variata la destinazione d'uso da abitazione a ufficio.

**AVVERTENZE:** Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli, non sono state eseguite verifiche sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge degli atti di compravendita nonché sulla continuità delle trascrizioni.

ATTO DI ACQUISTO TRASCritto	ATTO DI ACQUISTO IN ATTESA DI TRASCRIZIONE	ATTO DI ACQUISTO NON TRASCritto

**RACCOMANDAZIONI:** Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

## 7. ANALISI DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

**DESCRIZIONE:** l'immobile in oggetto è parte del fabbricato denominato B e che costituisce il condominio "Monterosa 22/36", composto da n. 15 unità immobiliari, che a propria volta è parte del citato intercondominio composto dai fabbricati A e B che comprende i civici che vanno dal numero 22 al numero 56/a.

E' stata reperita presso l'attuale amministratore pro-tempore una copia del regolamento di intercondominio non esistendo un regolamento specifico per il condominio "Monterosa 22/36". Detto regolamento di intercondominio non risulta né registrato né trascritto (**V.AII.3**).

**AVVERTENZE:** Unità immobiliare facente parte di un edificio condominiale a propria volta compreso in un intercondominio. Per l'esatta descrizione del condominio e delle norme che disciplinano l'uso delle cose di proprietà esclusiva e di proprietà comune, per i millesimi di proprietà generale, si rimanda alla espressa lettura del regolamento di intercondominio (**V. AII.3**).

**PROBLEMATICHE:** Limitazioni, vincoli e servitù previsti dal regolamento di intercondominio. Assenza di un regolamento di condominio specifico per il fabbricato B – Condominio "Monterosa 22/36". Dall'esame della documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore si evince un contenzioso legale con la Camera di Commercio per questioni legate a danni su muri perimetrali di confine tra proprietà. Per questi aspetti, attualmente in itinere, considerando i tempi che intercorreranno tra la data di deposito della presente relazione peritale e la vendita del bene in oggetto, si ritiene che gli interessati all'acquisto debbano acquisire ulteriori informazioni direttamente presso l'amministratore pro-tempore.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio.

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita che l'immobile in oggetto è porzione di un edificio in condominio facente parte a propria volta di un intercondominio.

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero da persone e nella disponibilità della curatela, libero da contratti di affitto o locazione. All'interno dell'immobile erano presenti alcuni elementi di arredo e suppellettili in pessimo stato di manutenzione e privi di alcun valore commerciale.

## 9. ANALISI CATASTALE

**DESCRIZIONE:** La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Grosseto – Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi (**V. All.4**):

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
89	1271	28	1	A/10	1	10,5 vani	Totale: 243 m <sup>2</sup>	Euro 2.670,08

**Toponomastica:** Via Monte Rosa n. 34 – Piano: T-1

**Ditta intestata:** Soc. C.I.A. DIFFUSIONE SAS di Papalini Antonio & C. con sede in Viterbo

**Catasto Terreni** – Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nell'estratto di mappa catastale in atti della Agenzia delle Entrate non sono state rilevate difformità e/o incongruenze riferite alla specifica porzione immobiliare in oggetto.

**Catasto Fabbricati** – Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nella planimetria catastali in atti della Agenzia delle Entrate non sono state riscontrate difformità e/o incongruenze.

### VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE DAL 2003

Dall'analisi della visura catastale storica si evincono le seguenti variazioni:

- Frazionamento e fusione del 13.11.2003 protocollo n. GR0120099 in atti dal 13.11.2003 – Originariamente l'immobile era identificato con la particella 1470, sub 24, in categoria A/2 con una consistenza di 10,5 vani.
- Variazione del 23.01.2006 protocollo n. GR0007449 in atti dal 23.01.2006 variazione per modifica identificativo e allineamento mappe con il quale l'immobile viene censito alla particella 1271 sempre sub 24.
- Variazione della destinazione del 28.04.2009 protocollo n. GR0057549 in atti dal 28.04.2009 da abitazione a ufficio ove viene attribuita la categoria catastale A/10.

**AVVERTENZE:** Nessuna in questa fase.

**GIUDIZIO:** Lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo era conforme a quanto riportato nella planimetria catastale in atti.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Nessuna.

## 10. ANALISI TITOLI EDILIZI

**DESCRIZIONE:** a seguito dell'accesso agli atti, espletato presso il Comune di Grosseto – Ufficio Tecnico \_ attivato con Pec del 4 settembre 2021 con documentazione ricevuta via Pec dal Comune in data 27.11.2021; sono stati inviati una parte dei titoli edilizi. Tale accesso non risultando completo è stato reiterato con successiva pec del novembre 2021 ed in data 14 febbraio 2022 è stato eseguito un accesso al Comune di Grosseto Ufficio tecnico con presa visione degli elaborati grafici dei titoli edilizi, inviati dal Comune con altra pec del 21.2.2022.

Dall'analisi della documentazione reperita - inerente i titoli edilizi - si evince che il Complesso Edilizio costituito da 2 fabbricati "A" e "B" è stato realizzato tra il 1974 e il 1977, a seguito del rilascio dei seguenti titoli (**V. All. 5**):

pratica edilizia P.E. 9486

- Licenza di Costruzione n. 168 del 16.5.1974 per l'edificazione di un Fabbricato artigianale e abitazioni;(Fabbr. A)
- Licenza di Costruzione n. 187 del 16.5.1974 per l'edificazione di un Fabbricato artigianale e abitazioni; (Fabbr. B)
- Licenza di Costruzione in Variante n. 215 del 19.6.1974 variante all'ubicazione del fabbricato ( var. lic. 168/74);
- Licenze di Costruzione in Variante "Fabbricato A" parti nn. 13-14-15-16 del 10.1.1976;
- Licenza di Costruzione in Variante "Fabbricato B" parti nn. 341 e 342 del 31.7.1976;
- Licenza di Costruzione in Variante "Fabbricato B" parte n. 195 del 11.06.1977;
- Domanda di Abitabilità "Fabbricato B" del 29.4.1976
- Certificato di Abitabilità "Fabbricato B" del 30.9.1976

Successivamente per le unità immobiliari ricadenti nell'edificio B - oggetto di ulteriori interventi edilizi - risultano rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 14.1.2000 pratica n. 86/5609/1 del 29.3.1986 (cambio destinazione d'uso di locali ad uso ufficio in locali ad uso abitativo – Fabbr. B fg. 89 -p.lla 1470 sub 22 - appartamento)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15 del 14.1.2000 pratica n. 86/5609/2 del 29.3.1986 (cambio destinazione d'uso di locali ad uso ufficio in locali ad uso abitativo – Fabbr. B fg. 89 -p.lla 1470 sub 13 - appartamento) porzione immobile oggetto della presente RDV
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16 del 14.1.2000 pratica n. 86/5608 del 29.3.1986 – Realizzazione in difformità ed aumento di superficie unità immobiliare artigianale (senza indicazione catastale)

Ulteriori interventi edilizi intervenuti post rilascio dei titoli in sanatoria riguardano l'unità immobiliare oggetto della presente RDV attualmente censita al Foglio 89 -p.lla 1271 sub. 28 (già p.lla 1470 sub 24):

- Nel 2003 l'appartamento sub 13 P.T. - 1 con accesso da Via Monte Rosa n. 34 di consistenza 4,5 vani catastali, viene fuso con porzione di piano primo (porzione sub

4) adibita ad ufficio, con modifica destinazione d'uso in abitativo; a fronte di questi interventi l'unità immobiliare assume la consistenza attuale con destinazione d'uso abitativa ( fg. 89-p.IIa 1470 sub 24 abitazione di vani 10,5) - non è stato rintracciato titolo edilizio riguardante l'intervento di fusione e parziale cambio d'uso a residenziale;

- Nel 2009 l'unità immobiliare cambia destinazione d'uso ad ufficio ( attuale consistenza catastale in atti Foglio 89 p.IIa 1271 sub- 28 vani 10,5 A/10 ufficio) non sono stati rintracciati titoli edilizi per il cambio di destinazione d'uso ad ufficio.

**Avvertenze:** Difformità edilizie per fusione – cambio d'uso parziale da ufficio ad abitazione eseguito nel 2003 senza titolo e successivo cambio d'uso da abitazione ad ufficio realizzato nel 2009 senza titolo edilizio. (post ricostruzione della documentazione tecnica reperita con gli accessi agli atti del 2021 e del 2022 è stata inoltrata ulteriore richiesta di accesso al Comune di Grosseto per verificare l'eventuale esistenza di titoli edilizi ulteriori inerenti le opere realizzate nel 2003 e nel 2009; in attesa di definizione).

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi - conformi alla planimetria catastale in atti del 2009 – e i titoli edilizi rendono necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Cila e/o Scia) per regolarizzare le opere edilizie eseguite senza titolo e rendere conforme urbanisticamente la destinazione d'uso attuale ad ufficio – ripristinando la destinazione originaria (**V. All.5**)

**PROBLEMATICHE:** Difformità edilizie.

**GIUDIZIO:** Non conforme, necessita pratica di regolarizzazione edilizia (Cila e/o Scia).

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Non conforme l'aggiudicatario a suo onere dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile.

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Il costo necessario per eseguire le regolarizzazioni edilizie viene sommariamente indicato in:

- Circa euro 5.000,00 euro per onorari professionali comprensivi di imposte per la predisposizione e presentazione della SCIA tardiva, sanzioni e diritti amministrativi.

### 11. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**AVVERTENZE:** Nella documentazione esaminata non è stato reperito l'APE.

**PROBLEMATICHE:** Mancanza dell'APE.

**GIUDIZIO:** Immobile non dotato di APE.

IMMOBILE PER IL QUALE NON È NECESSARIO L'APE	IMMOBILE DOTATO DI APE	IMMOBILE PRIVO DI APE

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita che l'immobile non è dotato di APE ovvero di classificazione energetica.

### 12. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

**AVVERTENZE:** Nella documentazione esaminata non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti tecnologici di cui al D.M. 37/08.

**PROBLEMATICHE:** Mancanza dei certificati di conformità degli impianti.

**GIUDIZIO:** Immobile non dotato di certificazione di conformità degli impianti di cui al DM 37/08.

IMMOBILE PER IL QUALE NON È NECESSARIO CERTIFICATO DI CONFORMITÀ DM 37/08	IMMOBILE DOTATO DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ DM 37/08	IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICATI DI CONFORMITÀ DM 37/08

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita che l'immobile è privo delle certificazioni di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/08.

### 13. ANALISI AMBIENTALE DI FASE 1

**DESCRIZIONE:** Alla data del sopralluogo non stati individuati visivamente nelle parti accessibili dell'immobile materiali tossici o nocivi.

**AVVERTENZE:** Non è stata condotta l'analisi ambientale in quanto non compresa nell'incarico conferitoci.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla parte ambientale.

**RACCOMANDAZIONI:** E' necessario evidenziare negli avvisi di vendita che i costi per le eventuali indagini ambientali e i costi per l'eventuale bonifica o smaltimento di rifiuti tossici o nocivi o contaminazione ambientale, restano ad esclusivo rischio, onere e carico dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa su alcuno o diminuzione del prezzo di aggiudicazione.

### 14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

#### ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P per la stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto ha adottato le seguenti assunzioni:

- L'immobile è un ufficio.
- L'immobile necessita di opere di manutenzione.
- L'edificio di cui è porzione necessita di opere di manutenzione.
- Sussiste a livello intercondominiale un contenzioso legale per il quale allo stato attuale non è possibile prevederne l'esito. Non è quindi possibile in questa sede stabilire se, in caso di esito negativo, la proprietà immobiliare debba fare fronte a pagamenti di denaro.

Sulla base delle suddette assunzioni la dd&P, per la stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, ha adottato il presupposto valutativo che l'immobile sia venduto sul libero mercato nell'attuale stato rilevato alla data del sopralluogo, libero da persone.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA**

L'immobile in oggetto in considerazione della propria destinazione d'uso urbanistica, della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive è qualificabili come "ordinario".

Per questo motivo, per la stima del valore di mercato all'attualità viene adottato il metodo del confronto di mercato.

#### **DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO DEL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*.

Tale metodo di stima è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili e viene normalmente utilizzato per la stima del valore di mercato di immobili liberi e non produttivi di reddito oppure per immobili produttivi di reddito non coerente con il mercato od anche qualora la durata del periodo di locazione sia molto limitata nel tempo e quindi a breve possano essere resi liberi da contratti di locazione.

#### **ANALISI DEI COMPARABLES E BANCHE DATI**

Come detto il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. In tale contesto è necessario individuare degli immobili di confronto, ovvero i *comparables*.

Non essendo il mercato immobiliare italiano “trasparente” risulta particolarmente complesso conoscere l’effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparable* se non si è in possesso dell’atto di compravendita trascritto. Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita di data prossima a quella della stima, può anche essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, dove tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Mediamente, in questo periodo e nel segmento di mercato degli immobili a destinazione abitativa usati, la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall’acquirente è compresa tra un 10% ed un 15% ciò anche in considerazione dell’attuale andamento del segmento di mercato di riferimento.

Altresì vengono normalmente utilizzati anche i dati diffusi dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate che riportano, attendibilmente, i valori unitari minimi e massimi di vendita degli immobili.

Da una indagine di mercato diretta in loco e dalle rilevazioni eseguite sui principali *web sites* immobiliari sono stati rilevati alcuni *comparables* riferiti ad immobili a destinazione residenziale, di analoga tipologia e consistenza ed ubicati nella stessa microzona catastale di quello in oggetto di stima (**Cfr. All.6**). L’elaborazione dei dati rilevati dai *comparables* evidenzia un valore unitario di vendita (inteso come *asking price*) compreso da un minimo di circa 744 euro/mq ed un massimo di circa 1.073 euro/mq con un valore unitario medio di circa 908 euro/mq. A riprova dei valori desunti dall’indagine di mercato sono stati presi in esame i dati diffusi dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Provincia di Roma Comune di Grosseto ove ricade l’immobile in oggetto di stima, e riferiti al 2° semestre 2020, che riportano i seguenti valori unitari di vendita:

Tipologia	Stato conservativo	Valore unitario di mercato (euro/mq)	
		Min	Max
Uffici	Normale	1.250	1.750

Il raffronto dei valori desunti dall’indagine di mercato diretta rispetto ai valori diffusi dall’OMI (riferiti al secondo semestre 2020 e quindi a circa un anno addietro) evidenzia un disallineamento in quanto i valori desunti da indagine di mercato sono decisamente inferiori a quelli diffusi dall’OMI.

Assumendo che il valore di mercato dell'immobile deve essere stimato in modo prudentiale ma che nel contempo deve rispecchiare verosimilmente il più probabile valore di mercato, e tenendo in considerazione le assunzioni ed i presupposti valutativi, la dd&P per la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto ha adottato il valore minimo desunto dalla indagine di mercato diretta pari a 744 euro/mq arrotondato per difetto a 740 euro/mq. Questo valore tiene conto della eventualità che la proprietà immobiliare possa subire gli effetti economici di eventuali contenziosi legali.

#### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = (S \times Vu)$$

Dove:

**VM** = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

**S** = Superficie catastale dell'immobile, espressa in mq

**Vu** = Valore unitario medio adottato, espresso in euro/mq

La dd&P ha determinato per la stima del valore di mercato la Superficie Catastale dell'immobile tenendo conto di quanto indicato nel *"Manuale operativo delle stime immobiliari – Capitolo 3 – Criteri di calcolo delle consistenze"* edito dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi della Agenzia del Territorio, adattato alla tipicità dell'immobile stesso e utilizzando le planimetrie catastali in atti.

Nella sottostante tabella è riportato lo sviluppo della formula:

<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato adottato</b>
<i>(mq)</i>	<i>(euro/mq)</i>	<i>(euro)</i>
<b>243</b>	<b>179.820,00</b>	<b>180.000,00</b>



## CONCLUSIONI

**La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto nello stato di manutenzione come rilevato alla data del sopralluogo, in complessivi euro 180.000,00 (centottantamila/00) cui dovranno essere detratti i costi di regolarizzazione edilizia stimati in complessivi Euro 5.000,00.**

Roma, 12.07.2022.

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l  
L'estensore della relazione  
*Perito Immobiliare Simone de Marinis*

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l  
Il Direttore Tecnico  
*Architetto Fabia de Pinedo*

APPENDICE 1

**ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO**

**REQUISITI DI INDIPENDENZA**

La dd&P dichiara:

- che i dipendenti e/o i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati, non hanno rapporti o relazioni di natura professionale e/o personale e/o di parentela con i rappresentanti e/o i soci della società proprietaria dei beni oggetto della presente relazione peritale;
- che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto;
- il requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

**SOPRALLUOGO E VALUTAZIONE**

L'accertamento dello stato dei luoghi è riferito alla data del sopralluogo nella proprietà immobiliare.

La valutazione della proprietà immobiliare è riferita alla data di firma della presente relazione peritale. La valutazione espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

**DEFINIZIONI**

La dd&P, In linea generale, nella stesura delle relazioni peritali, delle analisi e delle valutazioni fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- **“Proprietà”** indica la proprietà immobiliare oggetto della valutazione ovvero l'unità immobiliare o immobile o complesso immobiliare che compongono la proprietà medesima.
- **“Unità immobiliare”** indica la singola e determinata porzione di un immobile costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Immobile”** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Complesso immobiliare”** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica “un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei

termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione" (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).

- **"Valore di Mercato"** indica "(...) l'ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (*RICS Red Book, ed. italiana, Giugno 2017*).
- **"Valore di Pronto Realizzo"** e/o "Vendita Forzata" indica "la somma ottenibile per l'immobile nei casi, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato" (*ABI Roma 30 Novembre 2018*).
- **"Canone di Mercato"** indica "(...) l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **"Vita Utile"** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- **"Vita Residua"** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.
- **"Superficie Commerciale"** (secondo ABI) "è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali." (*ABI Roma 30 Novembre 2018*). La dd&P per la determinazione della superficie commerciale fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di parametri differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.
- **"Rapporti mercantili"** "si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale" (*ABI Roma 25 Novembre 2009*). La dd&P per

la determinazione di tali rapporti fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di rapporti differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

### **LIMITI DELLAVORO**

#### **Informazioni ricevute**

La dd&P ha basato la propria valutazione: **(i)** sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti; **(ii)** sulle informazioni e sulla documentazione fornita alla dd&P dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

#### **Titoli di proprietà**

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nei documenti e/o atti attestanti la provenienza del bene ovvero il titolo di proprietà del bene. Non sono state eseguite verifiche sulla continuità degli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo non essendo queste attività ricomprese nell'incarico.

#### **Urbanistica, titoli edilizi e catasto**

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso le Pubbliche Amministrazioni competenti per quanto attiene ai titoli edilizi rilasciati. La dd&P si è basata sulle informazioni e sulla documentazione consegnata dalla Proprietà e suoi rappresentanti e sulla documentazione fornita dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete, veritiere e legittime.

Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le ultime planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

#### **Superfici, consistenze, limiti e confini della proprietà**

La dd&P per la determinazione delle superfici della proprietà utilizza le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio o degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

La dd&P non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da dd&P al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La dd&P non ha eseguito misurazioni, neanche a campione, e non sono stati rilevati i limiti e i confini della proprietà non rientrando tali attività nell'incarico.

#### ***Fondazioni, strutture e parti strutturali***

La dd&P non ha condotto analisi strutturali o sulla statica degli edifici e non ha ispezionato le parti coperte non visibili o inaccessibili degli edifici.

La dd&P non ha verificato le condizioni o la stabilità dei terreni.

La dd&P non esprime un giudizio sulle condizioni delle fondazioni e delle strutture degli edifici. La stima del valore di mercato si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa.

#### ***Impianti tecnologici***

La dd&P non ha condotto analisi specialistiche o prove di funzionamento degli impianti tecnologici degli immobili. Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili in oggetto, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante degli immobili e sono inclusi nel valore degli stessi. Gli impianti intesi come beni strumentali presenti all'interno della proprietà non sono stati presi in considerazione ai fini della stima del valore di mercato della proprietà immobiliare. Tali beni strumentali sono stati oggetto di separata stima del valore redatta da altra società specializzata in tale materia.

#### ***Suolo, inquinamento e contaminazione***

La dd&P non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato eventuali diritti di proprietà e/o di sfruttamento dell'acqua, del gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.

La dd&P non ha eseguito indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà (terreno e edifici) quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

Qualora ciò non fosse la valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

#### ***Integrità e conformità della proprietà***

La dd&P non ha eseguito verifiche riguardo la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare tuttavia la dd&P non ha espresso, né si renderà responsabile, riguardo l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

### ***Principi generali***

La dd&P non ha considerato i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita dalla locazione o dallo sviluppo della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere, nel caso di vendita della proprietà o parte di essa, l'eventuale necessità di restituire sovvenzioni o finanziamenti eventualmente ricevuti. Non sono stati presi in considerazione eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento dei profitti della vendita della proprietà.

La valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto della proprietà o parte di essa richieda un ulteriore parere o verifica in merito ad alcune specifiche problematiche. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente valutazione è stata eseguita.

### ***Principi di valutazione***

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

La stima *ex ante* riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

### ***Metodologia di valutazione***

La stima del valore di mercato degli immobili è stata eseguita utilizzando appropriati approcci e metodi secondo gli *standards* internazionali IVS come smeglio descritta nel relativo capitolo.

### ***Mercato immobiliare di riferimento***

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione peritale, per quanto attiene al mercato immobiliare, fanno riferimento sia a quanto pubblicato e diffuso dalla "Agenzia delle Entrate –

Osservatorio del Mercato Immobiliare”, che ai dati emersi durante la conuizione dell’indagine di mercato.

### **Valutazione**

Le indicazioni rilevate dall’indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione. Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione. Tuttavia la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare i singoli valori unitari scelti e adottati per la e in grado, quindi, di modificare il valore stimato della proprietà. La dd&P, inoltre, non esclude che in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, dell’andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall’ordinarietà, non possano essere formulate offerte di acquisto per la proprietà in oggetto a un valore sensibilmente differente da quello stimato nella presente relazione peritale.

La dd&P evidenzia che l’epidemia di COVID-19, dichiarata dall’Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l’11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti paesi. L’attività commerciale di molti settori è stata colpita.

La dd&P ritiene che alla data della valutazione si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un’opinione di valore. L’attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto “un’incertezza concreta” come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato anche a causa della assoluta e repentina variabilità di qualsiasi fattore micro e marco economico, anche locale.

## ALLEGATO 1 – RAPPORTO FOTOGRAFICO



**Vista esterna fabbricato B**



**Accesso carrabile a corte comune**

**ALLEGATO 1 – RAPPORTO FOTOGRAFICO**



**Ingresso civico 34**

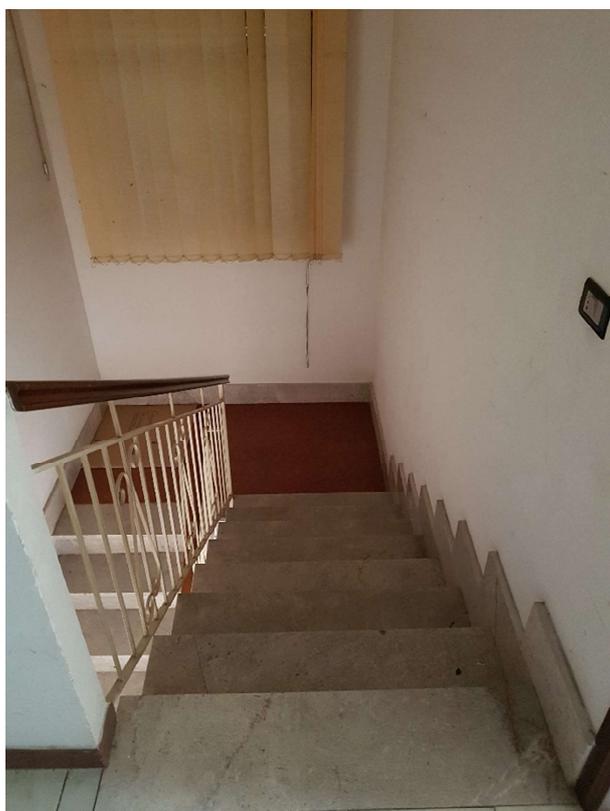


**Ingresso civico 34**

## ALLEGATO 1 – RAPPORTO FOTOGRAFICO



**Scala interno di collegamento**



**Scala interna di collegamento**

## ALLEGATO 1 – RAPPORTO FOTOGRAFICO



**Ripostiglio al PT – zona ingresso**



**Ambiente interno piano primo**

## ALLEGATO 1 – RAPPORTO FOTOGRAFICO



**Ambiente interno piano primo**



**Ambiente interno piano primo**

## ALLEGATO 1 – RAPPORTO FOTOGRAFICO



**Ambiente interno piano primo**



**Ambiente interno piano primo**

## ALLEGATO 1 – RAPPORTO FOTOGRAFICO



**Ambiente interno piano primo**



**Servizio igienico piano primo**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0057549 del 28/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Monterosa

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 89  
Particella: 1271  
Subalterno: 28

Compilata da:  
Renzi Francesca

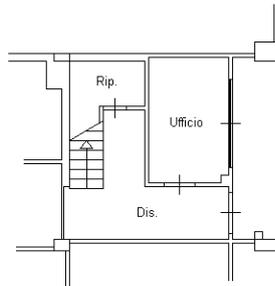
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Grosseto

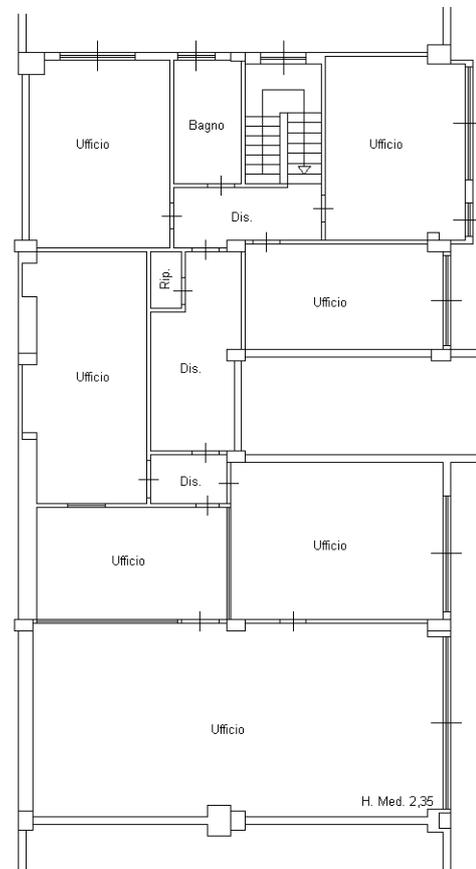
N. 1107

Scheda n. 1

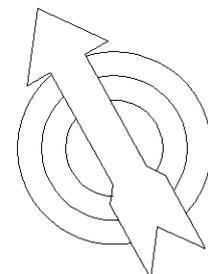
Scala 1:200



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2021 - Comune di GROSSETO (E202) - < Foglio: 89 - Particella: 1271 - Subalterno: 28 >  
VIA MONTE ROSA n. 34 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 04/05/2021 - n. T150595 - Richiedente: DPNFBA67L69H501Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 24/08/2021 - Ora: 11.35.25 Segue

Visura n.: T94531 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GROSSETO ( Codice: E202)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di GROSSETO</b> <b>Foglio: 89 Particella: 1271 Sub.: 28</b>

### INTESTATO

1	C.I.A. DIFFUSIONE S.A.S. DI PAPALINI ANTONIO E C. con sede in VITERBO	01352470569*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	1271	28	1		A/10	1	11 vani	Totale: 243 m <sup>2</sup>	Euro 2.670,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA MONTE ROSA n. 34 piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E202 - Sezione - Foglio 89 - Particella 1271

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	1271	28	1		A/10	1	11 vani		Euro 2.670,08	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 protocollo n. GR0079106 in atti dal 10/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40143.1/2013)
<b>Indirizzo</b>		, VIA MONTE ROSA n. 34 piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 24/08/2021 - Ora: 11.35.25 Segue

Visura n.: T94531 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	1271	28	1		A/10	1	11 vani		Euro 2.670,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2010 protocollo n. GR0055546 in atti dal 28/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6014.1/2010)
<b>Indirizzo</b>		, VIA MONTEROSA n. 34 piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	1271	28	1		A/10	1	11 vani		Euro 2.670,08	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2009 protocollo n. GR0057549 in atti dal 28/04/2009 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 3819.1/2009)
<b>Indirizzo</b>		, VIA MONTEROSA n. 34 piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 28/04/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.I.A. DIFFUSIONE S.A.S. DI PAPALINI ANTONIO E C. con sede in VITERBO	01352470569	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2009 protocollo n. GR0057549 in atti dal 28/04/2009 Registrazione: ABITAZIONE-UFFICIO (n. 3819.1/2009)	

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	1271	24	1		A/2	1	10,5 vani		Euro 976,10	Variazione del 23/01/2006 protocollo n. GR0007449 in atti dal 23/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 5493.17/2006)
<b>Indirizzo</b>		VIA MONTEROSA n. 34 piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 24/08/2021 - Ora: 11.35.25 Segue

Visura n.: T94531 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2021

### Situazione degli intestati dal 23/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.I.A. DIFFUSIONE S.A.S. DI PAPALINI ANTONIO E C. con sede in VITERBO	01352470569	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 28/04/2009

**DATI DERIVANTI DA** del 23/01/2006 protocollo n. GR0007449 in atti dal 23/01/2006 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 5493.17/2006)

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		89	1470	24	I		A/2	1	10,5 vani		Euro 976,10	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/11/2003 protocollo n. GR0120099 in atti dal 13/11/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11884.1/2003)

**Indirizzo** VIA MONTE ROSA n. 34 piano: T-1:

**Annotazioni** classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

### Situazione degli intestati dal 19/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.I.A. DIFFUSIONE S.A.S. DI PAPALINI ANTONIO E C. con sede in VITERBO	01352470569	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 23/01/2006

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2005 Repertorio n.: 18030 Rogante: BALDASSARRI ROBERTO Sede: GROSSETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6397.1/2005)

### Situazione degli intestati dal 13/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC. ITALIA S.P.A. con sede in GROSSETO	00081740532	(1) Proprieta' fino al 19/05/2005

**DATI DERIVANTI DA** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/11/2003 protocollo n. GR0120099 in atti dal 13/11/2003 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11884.1/2003)

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 89 particella 1470 subalterno 4
- foglio 89 particella 1472 subalterno
- foglio 89 particella 1470 subalterno 4
- foglio 89 particella 1472 subalterno
- foglio 89 particella 1470 subalterno 13
- foglio 89 particella 1470 subalterno 13
- foglio 89 particella 1470 subalterno 22

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2021

Data: 24/08/2021 - Ora: 11.35.25 Fine

Visura n.: T94531 Pag: 4

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## TABELLA COMPARATIVI

DATI	SCHEDE DEI COMPARABILI			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	
Regione	Toscana	Toscana	Toscana	
Provincia	Grosseto	Grosseto	Grosseto	
Comune	Grosseto	Grosseto	Grosseto	
Località	Grosseto	Grosseto	Grosseto	
Indirizzo	Via Roma	Viale Europa	Via India	
Posizione	Centrale	Centrale	Centrale	
Origine del dato	Sito Web	Sito Web	Sito Web	
Tipo di dato	Asking Price	Asking Price	Asking Price	
Fonte	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/71591436/">https://www.immobiliare.it/annunci/71591436/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/18878388/">https://www.idealista.it/immobile/18878388/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/71594770/">https://www.immobiliare.it/annunci/71594770/</a>	
Fotografia				
Tipo immobile	Ufficio	Ufficio	Ufficio	
Destinazione	Ufficio	Ufficio	Ufficio	
Descrizione sintetica	Palazzo Cosimini a due passi dal centro storico, ufficio di 140 MQ oltre ad ingresso di 25 MQ. L'immobile è composto da un unico grande vano oltre due bagni e ripostiglio	Via Europa ufficio di rappresentanza di 188 mq. L'immobile si sviluppa su due livelli: a piano terra ingresso su corte privata; al piano superiore disimpegno, quattro locali ad uso ufficio, bagno, ulteriore locale ad uso archivio.	Ufficio angolare di 205 mq, in Via India. Spazio è indipendente inserito in un contesto industriale con grande passaggio e visibilità. Primo piano composto da : un open space con possibilità di suddividere gli ambienti grazie alla modularità dello spazio; doppi servizi.	
Data inserzione	22-apr-21	22-mar-21	22-apr-21	
Stato manutentivo	Da ristrutturare	Normale	Normale	
Livello urbanizzazioni	Normale	Normale	Normale	
Superficie coperta (mq)	164	188	205	
Superficie balcone (mq)	0	0	0	
Superficie comm.le (mq)	164	188	205	
Prezzo richiesto (euro)	125.000	140.000	220.000	
Prezzo richiesto (euro/mq)	762	745	1.073	
<b>AGGIUSTAMENTI</b> (Il giudizio di merito è attribuito al singolo comparabile rispetto all'immobile oggetto di valutazione)				
<b>PARAMETRI</b>	<b>Soggetto</b>	<b>Comparabile 1</b>	<b>Comparabile 2</b>	<b>Comparabile 3</b>
Ubicazione (%)	Centrale	MIGLIORE 5%	MIGLIORE 5%	MIGLIORE 5%
Caratteristiche generali (%)	Mediocri	MIGLIORE 5%	MEDESIME 0%	MEDESIME 0%
Stato manutentivo (%)	Cattivo	MIGLIORE 0%	MIGLIORE 0%	MIGLIORE 0%
Livello urbanizzazioni (%)	Normale	MEDESIMO 0%	MEDESIMO 0%	MEDESIMO 0%
Superficie coperta (%)	243	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%
Trattativa commerciale (%)		-10%	-10%	-10%
<b>Totale aggiustamento (%)</b>		<b>-10%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>
<b>Prezzo finale aggiustato (euro/mq)</b>		<b>686</b>	<b>633</b>	<b>912</b>
<b>Peso dei comparativi (%)</b>		<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>
<b>Prezzo unitario medio (euro/mq)</b>		<b>744</b>		