

## PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA

### PREMESSA:

Su richiesta della sig.ra Saccardi Rosanna, in qualità di amministratrice della Toscoprefabbricati s.n.c. di Franci e Saccardi con sede in Grosseto, io sottoscritta Geom. Mara Machetti, iscritta all'albo dei Geometri della provincia di Grosseto al n° 859, ho eseguito un'ipotesi di divisione in sub lotti del compendio immobiliare ubicato in Grosseto Via Davide Lazzeretti n. 2/A al fine di rendere maggiormente vendibili il bene suddetto.

### DESCRIZIONE:

Dopo aver effettuato un accurato sopralluogo e le misurazioni con strumentazione topografica è emerso che una soluzione appetibile per la vendibilità del bene potrebbe essere:

realizzazione di ingresso comune dal cancello esistente posto al civico 2/e dal quale è possibile accedere al sub lotto A costituito da porzione del capannone ad uso artigianale, al sub lotto B costituito da magazzini al piano terra, uffici e appartamento al piano primo e al sub lotto C costituito da lotto artigianale così come meglio rappresentato nell'allegato 1.

Quindi stimando i beni separatamente avremo i seguenti valori:



sub Lotto A all.to 2:

capannone prefabbricato mq. $379,15 \times \text{€./mq. } 1300,00 =$	€. 492.895,00
uffici e wc mq. $28,05 \times \text{€./mq. } 2300,00 =$	€. 64.515,00
corte mq. $270,00 \times \text{€./mq. } 150,00 =$	€. 40.500,00
	<hr/>
Totale	€. 597.910,00

sub Lotto B all.ti 3-4:

uffici mq. $57,60 \times \text{€./mq. } 2300,00 =$	€. 132.480,00
magazzini, rimessa, mensa mq. $148,98 \times \text{€./mq. } 2200,00 =$	€. 327.756,00
appartamento mq. $120,00 \times \text{€./mq. } 2500,00 =$	€. 300.000,00
corte mq. $515,00 \times \text{€./mq. } 150,00 =$	€. 77.250,00
	<hr/>
Totale	€. 837.486,00

sub Lotto C all.to 1:

area edificabile mq. $1100:2=\text{mq. } 550,00 \times \text{€./mq. } 200,00 =$	€. 110.000,00
corte mq. $1100:2=\text{mq. } 550,00 \times \text{€./mq. } 150,00 =$	€. 82.500,00
	<hr/>
Totale	€. 192.500,00

Per la realizzazione del sopracitato frazionamento si necessita presentare pratiche edilizie quali sanatoria (come riportato nella perizia deposita) per regolarizzazione di modeste difformità, pratica di frazionamento urbanistico e catastale e realizzazione di alcuni lavori edili.

I costi di presentazione delle pratiche e realizzazione modifiche dei luoghi si possono riassumere in:

presentazione sanatoria diritti di segreteria, marche da bollo e sanzioni €. 3.000,00



presentazione pratica di frazionamento urbanistico diritti di segreteria, marche da bollo e oneri €. 3.500,00

presentazione pratica di frazionamento catastale oneri catastali €. 300,00

spese tecniche presentazione pratiche suddette €. 3.700,00 oltre iva €. 4.739,70

Per gli interventi per la regolarizzazione dello stato dei luoghi e divisione in sub lotti si prevede le seguenti manutenzioni:

installazione scala a chiocciola da €. 1.830,00 a €. 2.068,88

realizzazione seconda linea acqua potabile da €. 1.830,00 a € 2.196,00

realizzazione nuove tramezzature da €. 2.684,00 a €. 3.086,60

demolizione tettoia esistente da €. 4.880,00 a €. 6.344,00

come da preventivi di imprese locali che si allegano.

#### CONCLUSIONI:

Premesso quanto sopra, la sottoscritta *Geom. Mara Machetti*, intende sottolineare che visto il periodo di difficoltà e di crisi del mercato immobiliare sicuramente la divisione in sub lotti renderà maggiormente appetibile e quindi vendibile il bene oggetto di stima.

In fede

Allegati:

da all.to 1 a all.to 4 elaborati grafici  
da all.to 5 a all.to 11 preventivi imprese.

IL TECNICO  
Geom. Mara Machetti

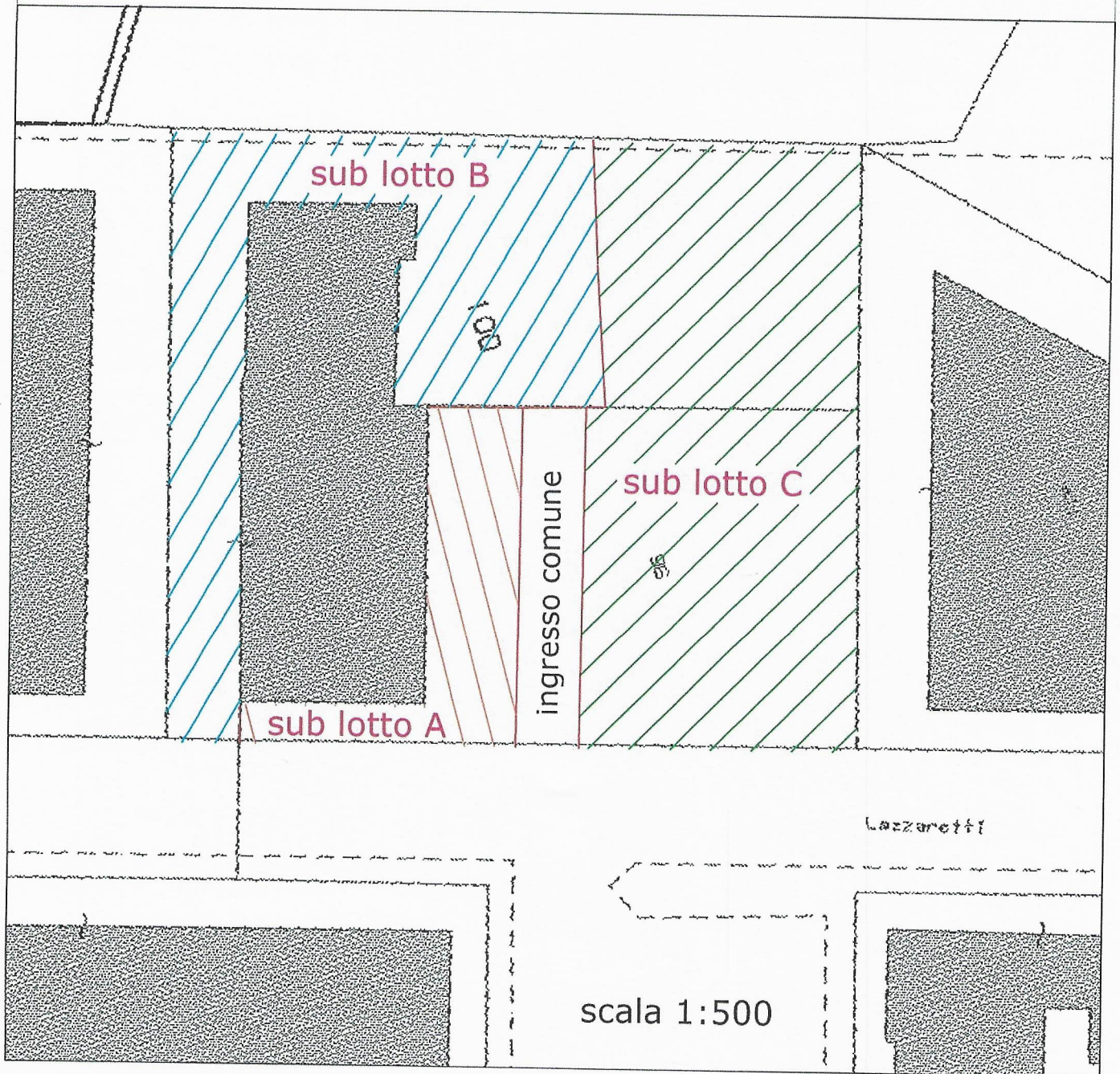


Comune di Grosseto  
Via D. Lazzeretti 2A

All.to 1



Proposta di divisione delle corti



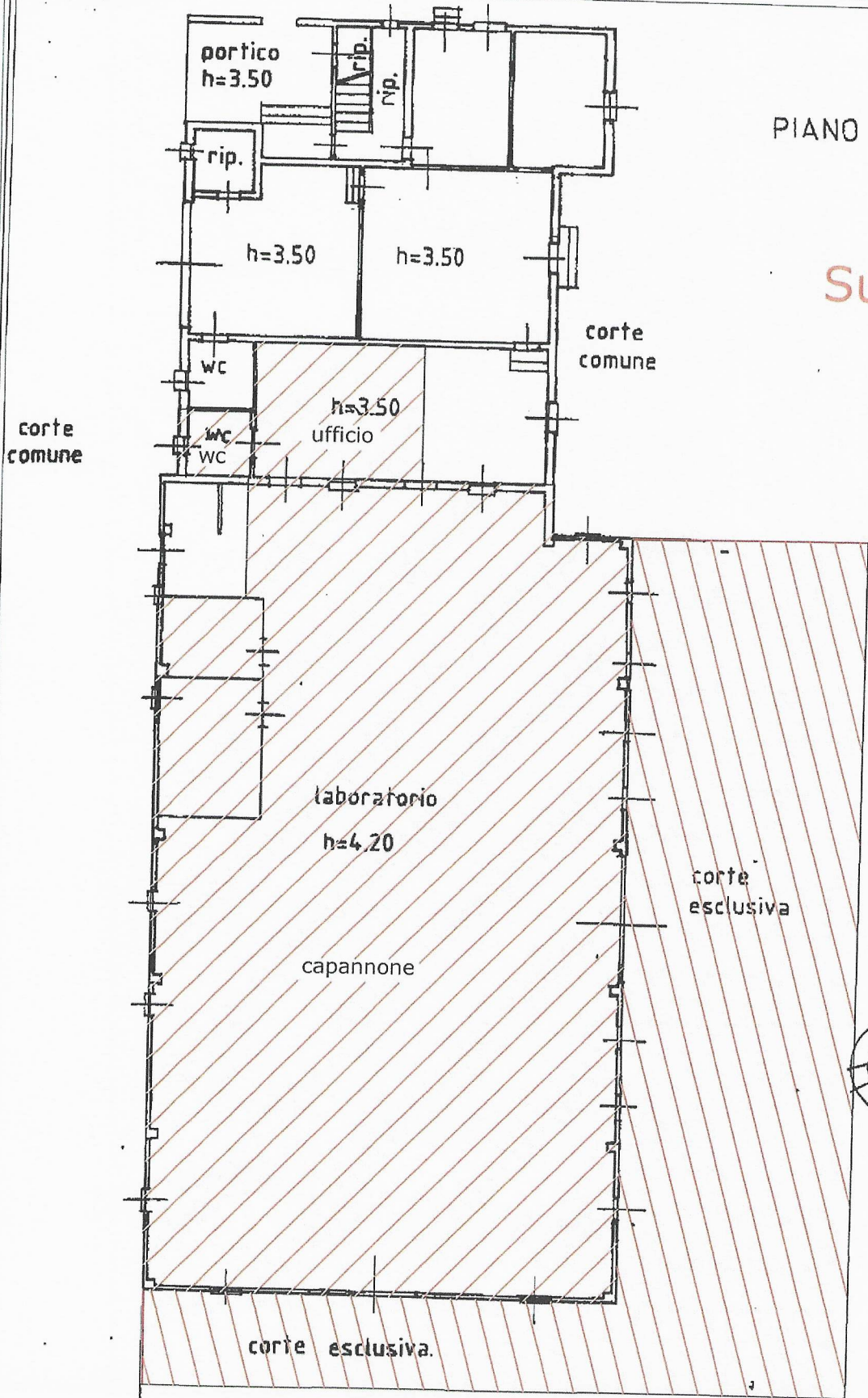
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 109  
Particella: 100  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Serena Francesco  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Grosseto

N. 284

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Sub Lotto A

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Grosseto



Iscrizione Albo  
N. 859

Geometra  
Machetti Mara

corte  
comune

corte  
comune

corte  
esclusiva

corte esclusiva.

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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto  
Via Davide Lazzeretti

**All.to 3**

civ. 2A

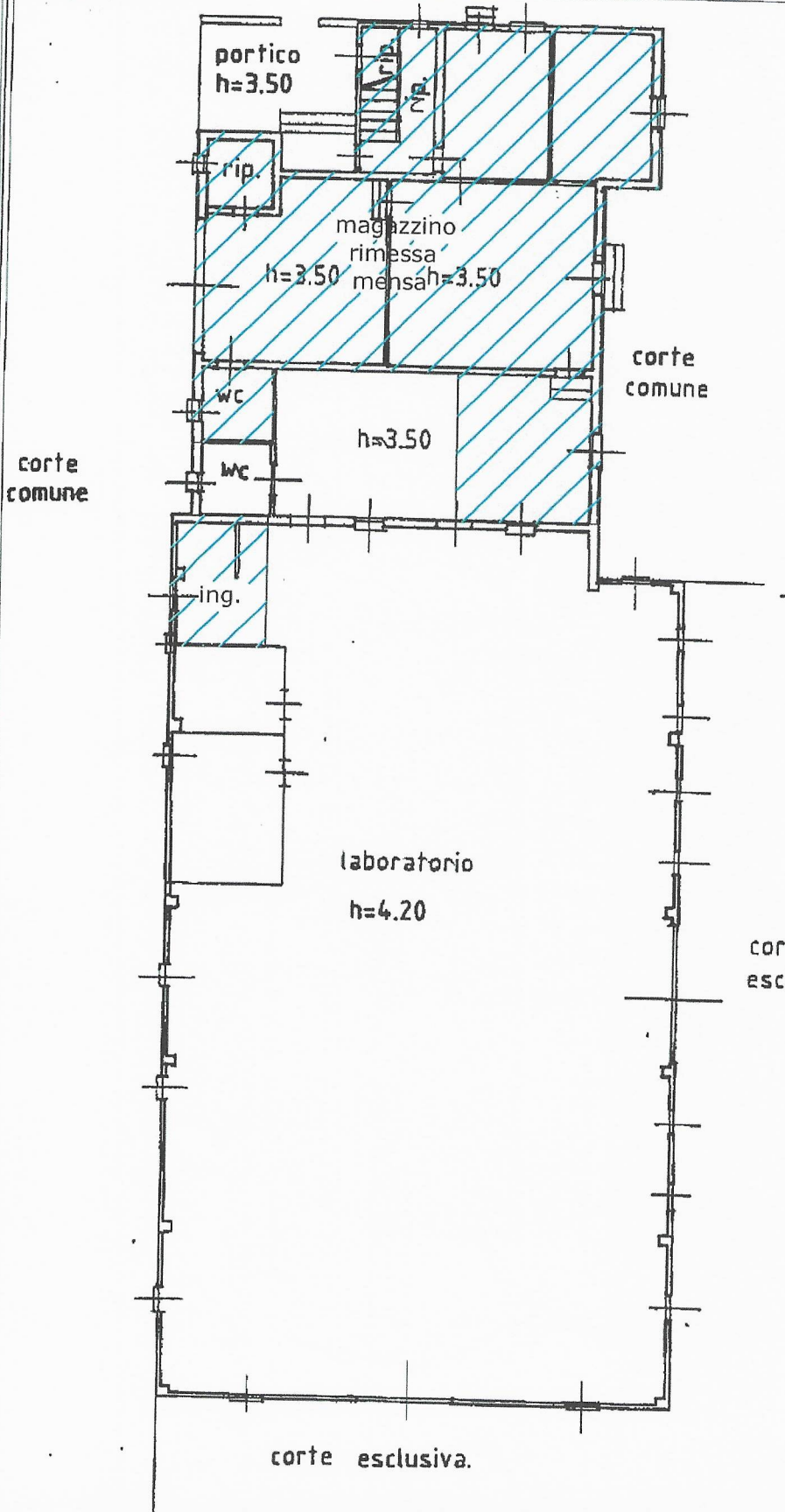
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 109  
Particella: 100  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Serena Francesco  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Grosseto

N. 284

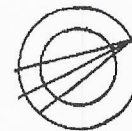
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

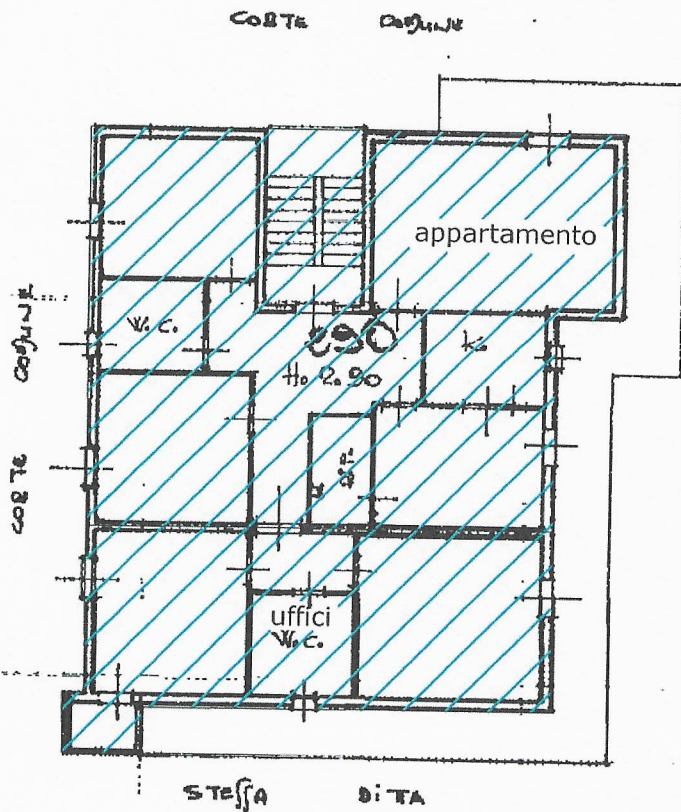
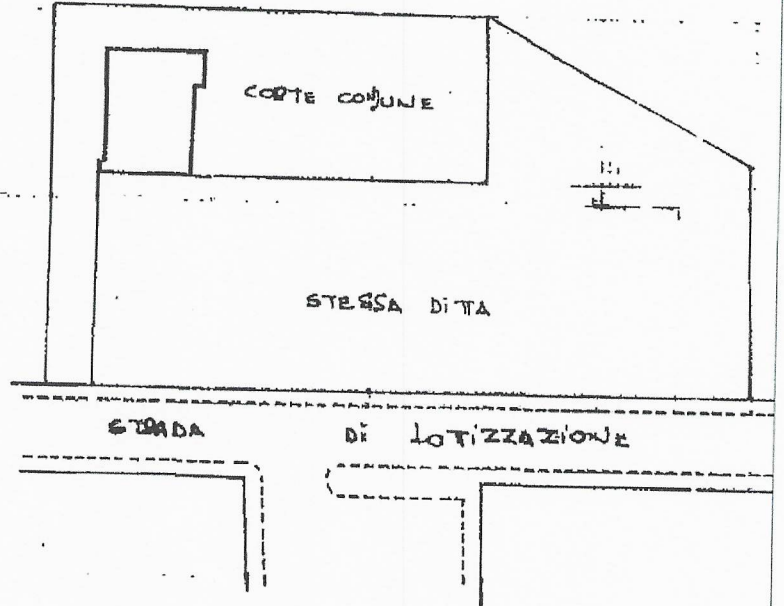
Sub Lotto B



1  
Simmetria dell'immobile situato nel Comune di GROSSETO Via Loc. CASALON  
ta S. N. C. TOSCO - PREFABBRICATI di SACCARDI FRANCESCA ROSANNA E C.  
legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO **All.to 4**

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Grosseto  
Iscrizione Albo  
N. 859  
Geometra  
Machetti Mara

PLANIMETRIA DAPP. 1:1000  
Fg. 109



Sub Lotto B

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

SCALA