

REPORT IMMOBILIARE

ATP 1023

POLO FIERISTICO in
GROSSETO loc. Il Madonnino

€ 3.700.000,00

■ Descrizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Nella pianura interna grossetana, cuore della Maremma, in località Il Madonnino a nord Grosseto, si trova questo imponente ed esclusivo complesso immobiliare ad uso fieristico e polifunzionale, unico nel suo genere per dimensioni e potenzialità strategiche, che ospita importanti manifestazioni a livello regionale (Fiera del Madonnino) e nazionale (Game Fair Italia).

La proprietà si sviluppa su un'area complessiva di circa 6,5 ettari e comprende strutture coperte per circa 3.470 mq commerciali, affiancate da ampie aree pavimentate ed estesi terreni a verde. Il complesso ospita un moderno padiglione espositivo principale, un elegante edificio direzionale strutturato con uffici, sale conferenze, spazi multimediali e ristoro, oltre alle funzionali strutture d'ingresso con biglietterie.

Perfettamente collegato alle principali arterie viarie della Toscana, grazie alla dedicata uscita sulla SS1/E80, questo hub rappresenta un'opportunità d'investimento straordinaria per la realizzazione di grandi eventi, poli logistici, centri commerciali o progetti direzionali di respiro internazionale. Un'occasione unica per dar forma e prestigio a grandi visioni aziendali.

E' in corso da parte della proprietà l'acquisizione da parte del Comune di Grosseto di due piccole particelle interne all'area, erroneamente non trasferite, nonché la voltura della concessione demaniale per la tombatura del fosso che attraversa la proprietà, che dovrà comunque essere permutata da parte dell'aggiudicatario; inoltre l'area è attraversata da un relitto di demanio idrico (fosso non più esistente) per il quale dovrà comunque essere richiesta da parte dell'aggiudicatario la concessione demaniale ed in seguito, eventualmente, richiederne la sdemanializzazione.

Per l'accesso è possibile anche usufruire della servitù di passo a favore con qualsiasi mezzo dal terreno vicino attraverso il passo carrabile esistente sulla SP 19, mentre non è possibile edificare a distanza inferiore a quella che la legge prevede qualora ipoteticamente il proprietario del fondo dominante edificasse sul confine, possibilità questa derivante da servitù accordata con atto del 12.12.2023.

MAPPA



■ Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE				
Commerciale	complesso immobiliare	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
		F		1	477	2
						RENDITA CAT.
						17892,0

 UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Grosseto	GR	Strada Comunale del Madonnino 11/13

■ Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 UFFICIO	 BAGNI
D/8		1155	✓ SI NO	13
		L N		

 ALTEZZA INTERNA	 STATO MANUTENZIONE	 STATO LOCATIVO
> di 6,00 mt < di 6,00 mt	ottimo	libero/occ.proprietario

 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
C	0000300913	25/03/2031

NOTE

Si tratta del fabbricato "Padiglione direzionale" che si eleva di due piani fuori terra con al piano terra sala di esposizione con antistante loggia di ingresso, locali di servizio quali bar, magazzini, spogliatoi, bagni di servizio e locali tecnici ed al piano primo sala conferenze e sala multimediale, uffici, spogliatoi e servizi igienici. L'identificazione catastale dell'immobile comprende anche il fabbricato ad uso biglietteria individuato dalla particella unita 481 sub. 2, descritto in seguito..

Impianti dell'immobile



RISCALDAMENTO



SI

NO



CONDIZIONATORE



SI

NO



ALLARME

SI

NO



DOMOTICA

SI

NO

ALTRO

Dettaglio superfici

SUPERFICIE
PRINCIPALESUPERFICIE
ACCESSORI

con accessori diretti



SI

NO

DEP./MAG.

SI

NO

SOPPALCO

SI

NO

SPOGLIATOI

SI

NO

AREA ESTERNA



SI

NO

SUPERFICIE

1100

SUPERFICIE

(portico) 100

SUPERFICIE

SUPERFICIE

SUPERFICIE

SUPERFICIE

300

ALTRO

Dotazioni (vedi sommario tecnico)

CARRO PONTE

SI



NO

PIANO CARICO

SI



NO

FOTOVOLTAICO

SI

NO

SOLLEVAMENTO PERSONE

SI



NO

PESA

SI



NO

Fattori posizione

VIABILITÀ D'ACCESSO



SI

NO

DOTAZIONE PARK

SI

NO

TRASPORTI PUBBLICI

SI

NO

ALTRO

■ Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Commerciale	complesso immobiliare	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		1	481	2	-

 UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Grosseto	GR	Strada Comunale del Madonnino 11/13

■ Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 UFFICIO	 BAGNI
D/8		85 L N ●	SI NO ✕	2

 ALTEZZA INTERNA	 STATO MANUTENZIONE	 STATO LOCATIVO
● > di 6,00 mt < di 6,00 mt	ottimo	libero/occ.proprietario

 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
G	0001063629+0001063912	03/08/2036

NOTE

Si tratta dell'immobile ad uso biglietteria, costituito da due elementi cilindrici, della superficie complessiva di mq. 40 circa, collegati da uno spazio-tettoia coperto, ed un'area che lo circonda, che portano ad una superficie commerciale di mq. 85 circa.

L'identificazione catastale dell'immobile comprende anche il fabbricato a destinazione padiglione direzionale, innanzi descritto, individuato dalla particella unita 477 sub. 2.

Impianti dell'immobile



RISCALDAMENTO

SI



NO



CONDIZIONATORE

SI



NO



ALLARME

SI



NO



DOMOTICA

SI



NO

ALTRO

Dettaglio superfici

SUPERFICIE
PRINCIPALE

40

SUPERFICIE

SUPERFICIE
ACCESSORI

SI

NO

SUPERFICIE
(tettoia) 42

DEP./MAG.

SI



NO

SUPERFICIE

SOPPALCO

SI



NO

SUPERFICIE

SPOGLIATOI

SI



NO

SUPERFICIE

AREA ESTERNA



SI

NO

SUPERFICIE
280

ALTRO

Dotazioni *(vedi sommario tecnico)*

CARRO PONTE

SI



NO

PIANO CARICO

SI



NO

FOTOVOLTAICO

SI



NO

SOLLEVAMENTO PERSONE

SI



NO

PESA

SI



NO

Fattori posizione

VIABILITÀ D'ACCESSO



SI

NO

DOTAZIONE PARK



SI

NO

TRASPORTI PUBBLICI

SI



NO

ALTRO

■ Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Commerciale	complesso imn	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		1	483	1	33982,0

 UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Grosseto	GR	Strada Comunale del Madonnino 11/13

■ Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 UFFICIO	 BAGNI
D8		2230 L N	SI NO	10

 ALTEZZA INTERNA	 STATO MANUTENZIONE	 STATO LOCATIVO
> di 6,00 mt < di 6,00 mt	ottimo	libero/occ.proprietario

 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
A1	0001064750	05/08/2036

NOTE

Si tratta del fabbricato destinato a padiglione espositivo, disposto su due piani con al piano terra la sala espositiva di circa mq. 900, oltre a locali di servizio e deposito, ed al piano primo locali a destinazione espositiva e sala riunioni per circa mq. 850, oltre a servizi.

L'identificazione catastale completa comprende anche le particelle unite 567 sub 1 e 568

Impianti dell'immobile



RISCALDAMENTO



SI

NO



CONDIZIONATORE



SI

NO



ALLARME



SI

NO



DOMOTICA



SI

NO

ALTRO

Dettaglio superfici

SUPERFICIE
PRINCIPALESUPERFICIE
ACCESSORI

con accessori diretti

SI



NO

DEP./MAG.

SI



NO

SOPPALCO

SI



NO

SPOGLIATOI

SI



NO

AREA ESTERNA



SI

NO

SUPERFICIE

2150

SUPERFICIE

SUPERFICIE

SUPERFICIE

SUPERFICIE

SUPERFICIE

770

ALTRO

Dotazioni (vedi sommario tecnico)

CARRO PONTE

SI



NO

PIANO CARICO

SI



NO

FOTOVOLTAICO

SI



NO

SOLLEVAMENTO PERSONE

SI



NO

PESA

SI



NO

Fattori posizione

VIABILITÀ D'ACCESSO



SI

NO

DOTAZIONE PARK



SI

NO

TRASPORTI PUBBLICI

SI



NO

ALTRO

■ Identificazione del bene



TIPOLOGIA



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
T		1	varie	260,79	261,96



UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Grosseto	GR	Strada Comunale del Madonnino 11/13

■ Dati tecnici



CATEGORIA CATASTALE (QUALITÀ)

PRIMA FASCIA Seminativo irriguo	SECONDA FASCIA Seminativo
TERZA FASCIA Incolto sterile	QUARTA FASCIA
QUINTA FASCIA	SESTA FASCIA



SUPERFICIE

61.447



STATO LOCATIVO

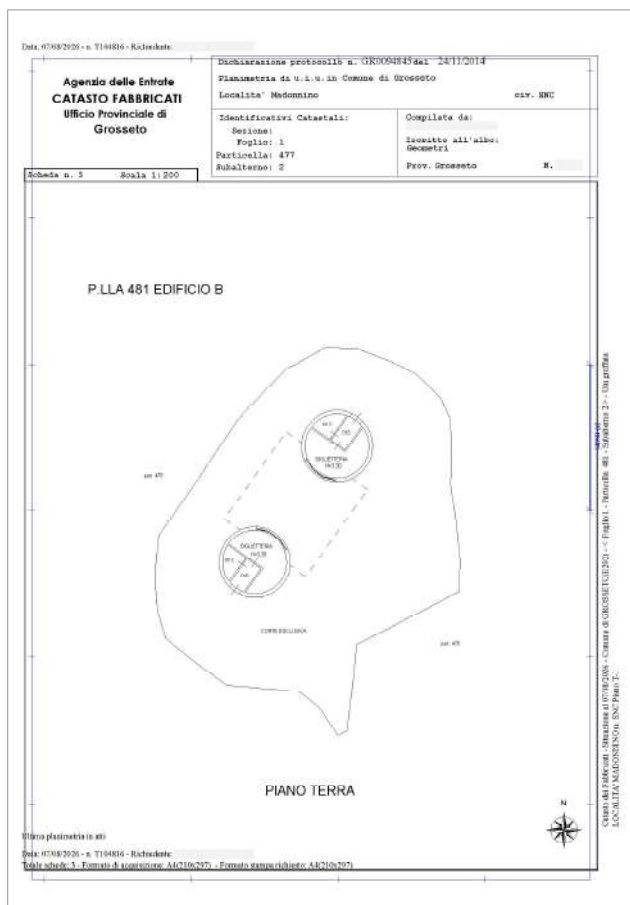
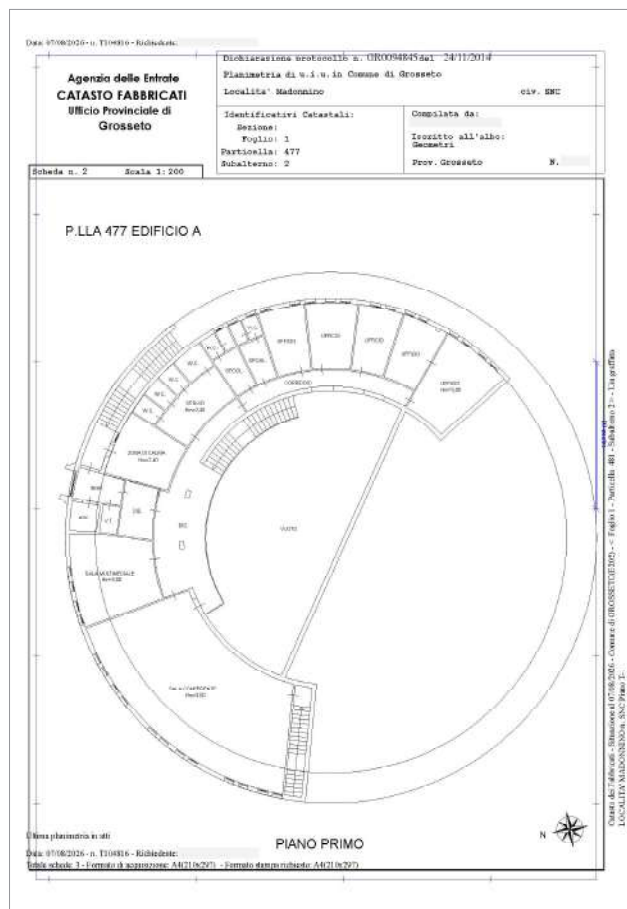
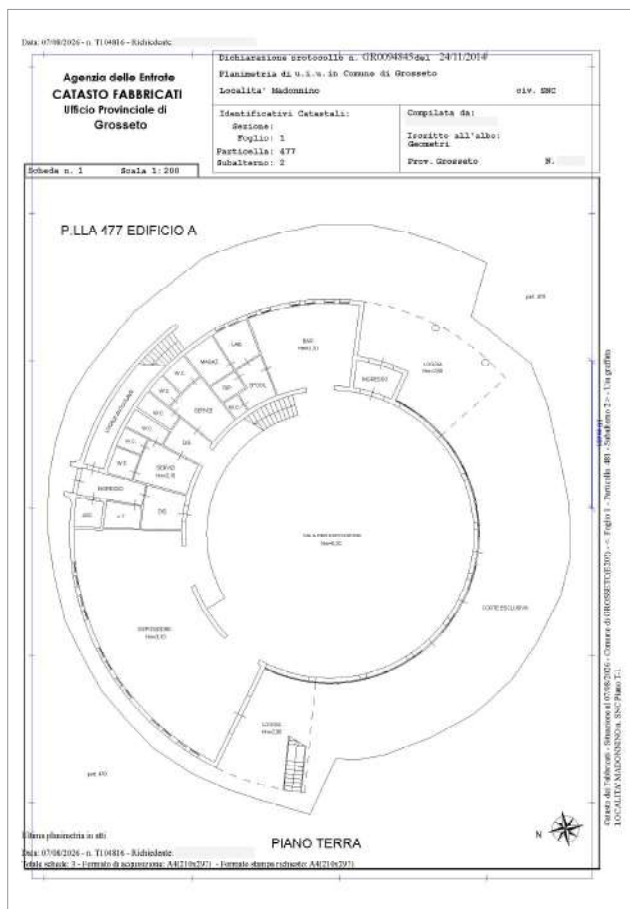
libero/occ.proprietario

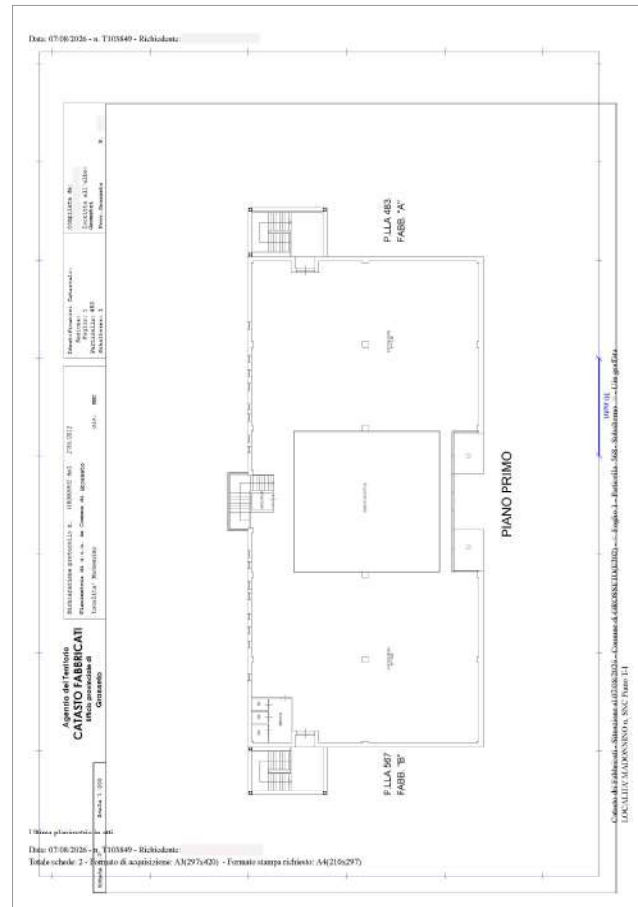
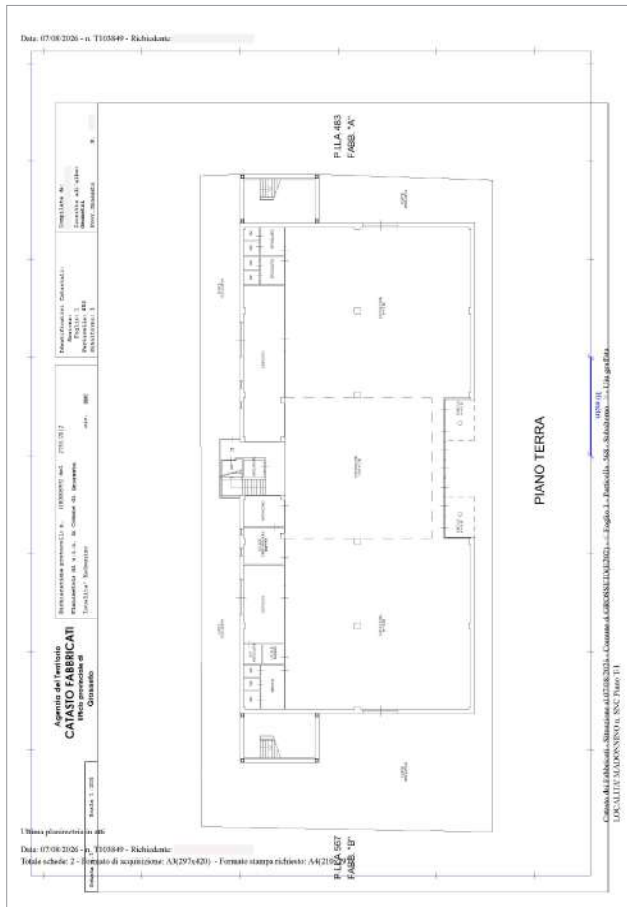


NOTE

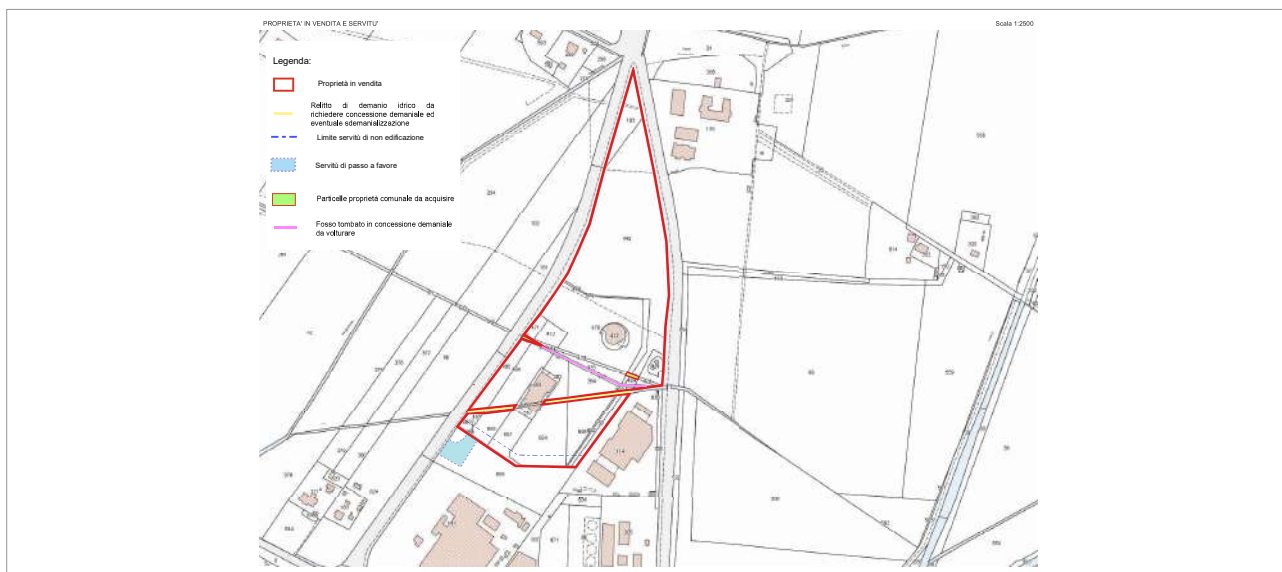
I terreni sono identificati in catasto del Comune di Grosseto nel foglio dalle particelle 103, 113, 131, 216, 394, 398, 449, 451, 453, 454, 455, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 450, 456, 472, 473, 474, 479, 484, 486, 470, 471, 475, 476, 478, 480, 482, 485, 491, 646, 648, 650, 652, 654, 657, 658, 663, 666.

Una parte di questi terreni, per una superficie di circa 40.000 mq., sono di fatto urbanizzati e pavimentati.





 PLANIMETRIE



■ Galleria fotografica



FOTO ESTERNI



■ Galleria fotografica

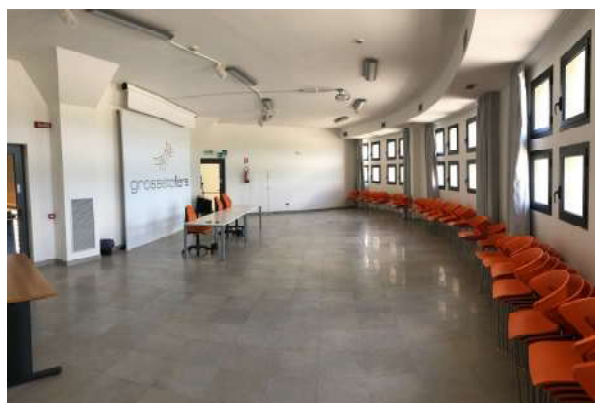


FOTO ESTERNI



■ Galleria fotografica

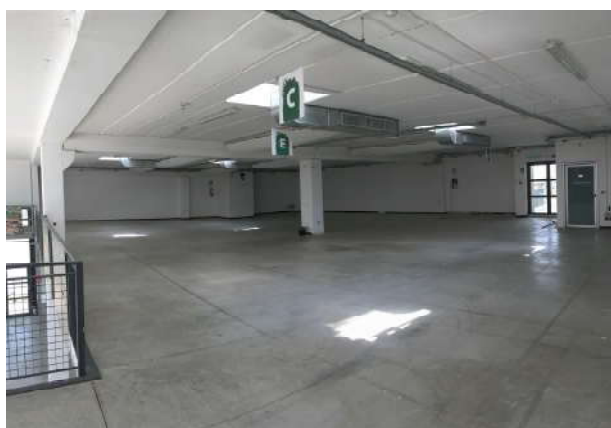
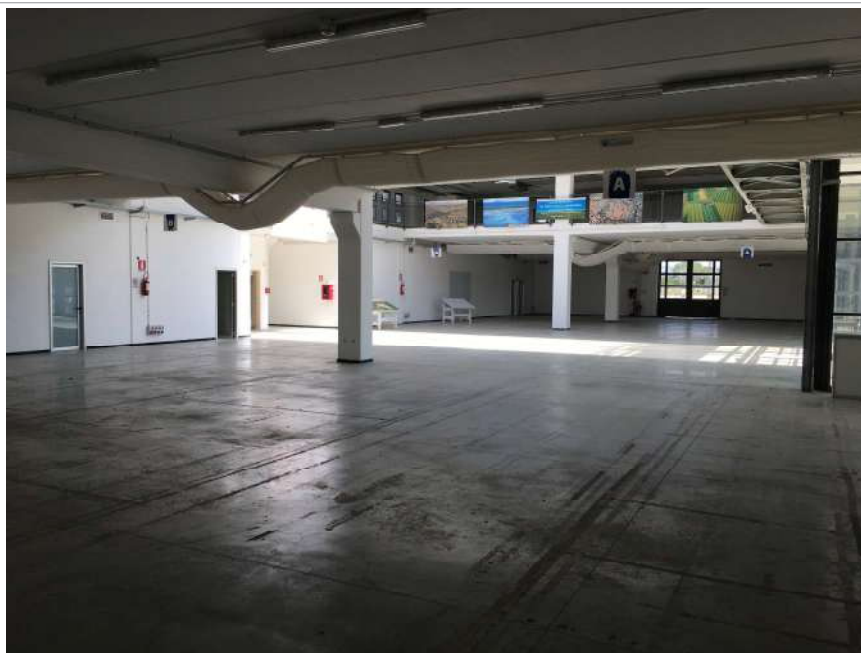
FOTO INTERNI



■ Galleria fotografica



FOTO INTERNI



■ Dati informativi



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it

0586 201402

Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali



GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE: indica la destinazione del bene; se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale.

TIPOLOGIA: indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto dove risulta intestato.

UBICAZIONE: individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

CATEGORIA CATASTALE: individua la categoria di classamento del bene principale.

SUPERFICIE CATASTALE: indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne se presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile. Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

SUPERFICIE COMMERCIALE: indica la somma tra le superfici lorde dell'unità immobiliare e quelle degli accessori indiretti o delle pertinenze per il proprio rapporto mercantile (variabile caso per caso – in via principale vengono adottati quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazione – SIM); in alcune realtà territoriali viene utilizzata la superficie netta anziché quella lorda. Tale circostanza viene specificata nel riquadro adiacente.

UFFICIO: indica la presenza o meno di una zona ad uso uffici quale zona specifica o accessorio autonomo dell'unità immobiliare principale.

BAGNI: fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori. **ALTEZZA INTERNA:** informa sull'altezza dell'unità immobiliare principale per indicare la eventuale possibilità di sfruttare il bene creando un ulteriore livello interno mediante un soppalco o simile.

STATO DI MANUTENZIONE: il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

STATO LOCATIVO: informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

CLASSE ENERGETICA: E' il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine: la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

IMPIANTI DELL'IMMOBILE: segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare per la destinazione di appartenenza

DETTAGLIO SUPERFICI: fornisce il dettaglio delle superfici, dell'unità principale e degli accessori, se presenti; la superficie di riferimento può essere netta o lorda secondo gli usi della realtà territoriale di ubicazione del bene, specificata nell'apposito campo adiacente all'indicazione della superficie commerciale.

DOTAZIONI: se presenti indica alcune principali dotazioni che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare della destinazione di appartenenza del bene.

FATTORI POSIZIONE: informa su alcune caratteristiche della zona di ubicazione dell'immobile. La viabilità di accesso è relativa alla presenza o meno di strade agevolmente percorribili e scorrevoli in funzione della destinazione dell'immobile. La dotazione di parcheggi indica la facilità di trovare aree di sosta per i mezzi di trasporto. Il dato sui trasporti pubblici fornisce informazioni circa la presenza nelle vicinanze di passaggio e fermata di linee di mezzi pubblici. Possono essere indicati altri fattori a giudizio del redattore.



Rete Aste S.r.l.

Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI)

Tel. 0586 201402 | staffvendite@astetrprivati.it

www.reteaste.it

Seguici su

