



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

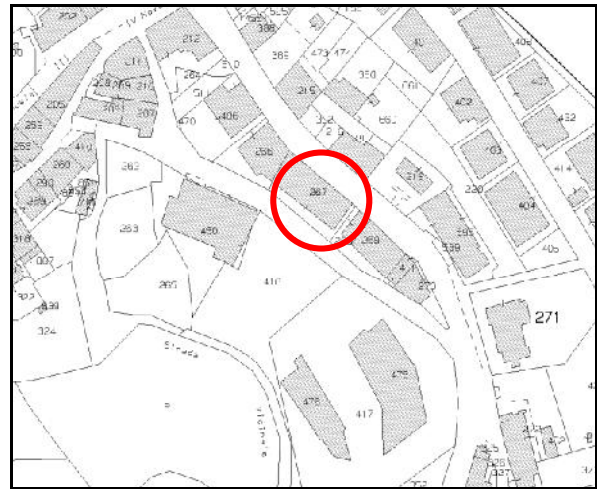
Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare a uso pasticceria in via delle Scuole a Gavorrano

Ubicazione

Via delle Scuole, Gavorrano



Descrizione dell'immobile

La porzione di proprietà comunale è identificata catastalmente al foglio di mappa 110 particella 267, subalterni 4 .

Il locale principale è accessibile da una corte comune rialzata rispetto a via delle Scuole E' utilizzato come bar/pasticceria con relativi servizi igienici accessibili dal disimpegno e un locale laboratorio sul retro del banco bar della superficie complessiva di 44,00 metri quadrati circa.

Fatti salvi alcuni interventi manutentivi, il bene si presenta in normali condizioni fisiche, igienico-sanitarie e strutturali. L'intero edificio è stato oggetto di quasi completa ristrutturazione per riattivare il cinema teatro che si affaccia su via Matteotti, con un recupero totale delle facciate e della copertura.

Consistenza

La superficie complessiva è di circa 85,00 metri quadrati.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Interventi ammissibili

Per il piano operativo approvato con la delibera del 21 novembre 2022, n. 51, l'immobile appartiene al Tessuto storico di matrice otto-novecentesca (Ts2), ed è un edificio per attrezzature ricreative culturali (lettere CR).

Su questo immobile sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (Rc2), inoltre non è ammesso il mutamento delle destinazioni d'uso commerciali verso la residenza, per quelle unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica.

Stato di occupazione del bene

Insieme al locale adibito a sala giochi (subalterno 5), il bene risulta attualmente in locazione per un importo annuo pari a € 2.911,77, con naturale scadenza il 24 aprile 2022, con tacito rinnovo.

All'interno dell'unità immobiliare vengono svolte le attività di bar/pasticceria.

Valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento alle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dalle quali risulta che per "Gavorrano e zone circostanti", e per una destinazione commerciale, il valore è definito con un minimo di 850,00 e un massimo di 1.350,00 euro per metro quadrato di superficie.

Nel prendere in esame il valore più alto si provvede poi ad abbatterlo in ragione della vetustà dell'immobile con un coefficiente pari allo 0,70 (edifici realizzati da oltre 60 anni).

Da quanto precede il valore di mercato più probabile deriva dalla seguente formula:

$$\text{mq. } 85 * 1.350,00\text{€/mq} * 0,70 = \text{euro } 62.475,00$$

Il Responsabile del Settore III
Lavori pubblici, manutenzioni e patrimonio
arch. Giampaolo Romagnoli

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e del TU. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi del Comune di Gavorrano.

Firmatario: arch. Giampaolo Romagnoli



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Documentazione fotografica

