



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare ex uffici dei vigili urbani in via Roma a Ravi

Ubicazione

Via Roma, Ravi



Descrizione dell'immobile

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Gavorrano al foglio di mappa 147 particella 222, subalterno 1.

Si tratta di due piccoli locali al piano terra la cui destinazione catastale è a negozio/bottega, ma che è stato utilizzato fino a qualche decennio fa come delegazione dell'Ufficio di polizia municipale. E' costituito da un locale principale e da un "retrobottega" e la superficie complessiva catastale è di 18 metri quadrati. Vi si accede direttamente da via Roma.

A causa dell'abbandono, il bene si presenta in scarse condizioni fisiche e igienico-sanitarie e l'unità immobiliare necessita di una complessiva opera manutentiva.

I locali si trovano all'interno di un complesso edilizio storico che, nella sua semplicità, presenta ancora tratti di pregevole fattura.

Consistenza

La superficie catastale complessiva è di 18,00 metri quadrati.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

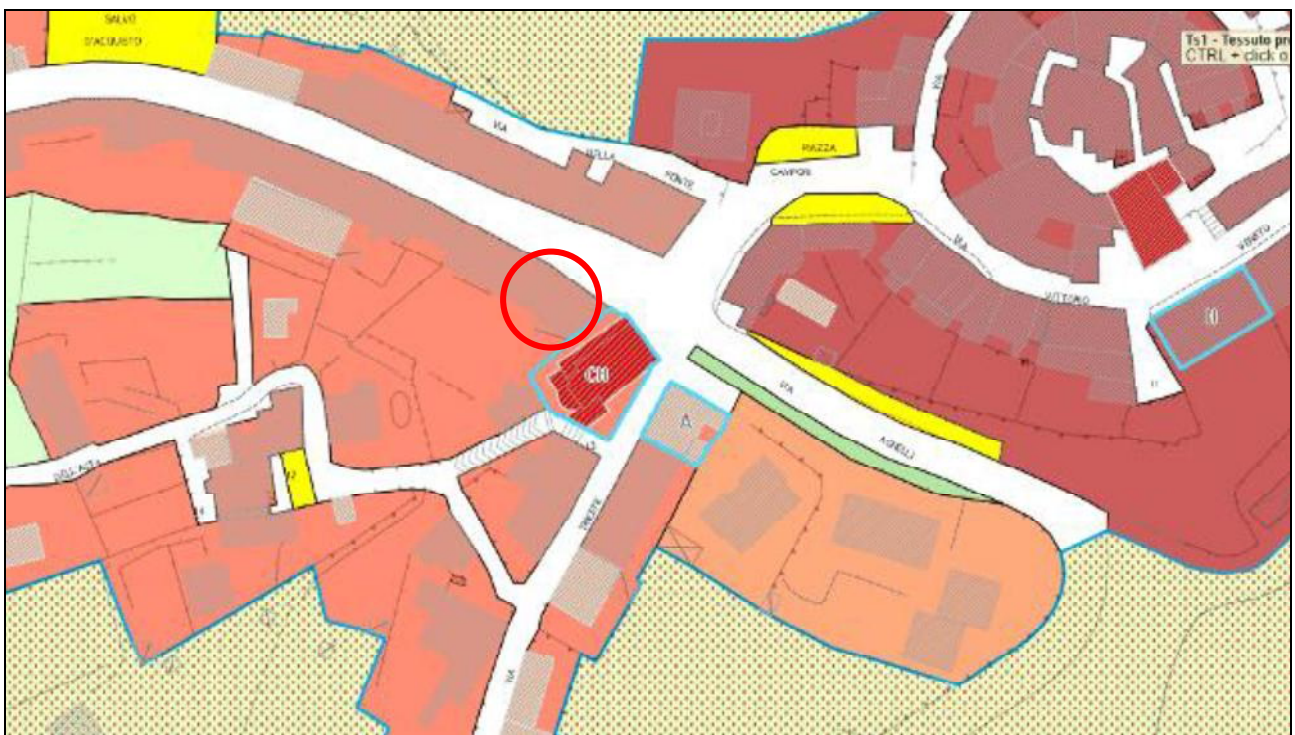
Settore III

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).

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



Stato di occupazione del bene

Il bene è libero.

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 "Caldana e zone circostanti", e per una destinazione commerciale, il valore è definito con un minimo di 790,00 e un massimo di 1.200,00 euro per metro quadrato di superficie.

Nel prendere in esame il valore più alto (euro 1.200,00), si provvede poi ad abbatterlo con un coefficiente pari allo 0,60 in ragione della vetustà dell'immobile e del suo stato di conservazione.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

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

$\text{mq. } 18 * 1.200,00\text{€/mq} * 0,60 = \text{euro } 12.960,00$

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





COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Planimetria catastale

