



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Stima del valore di mercato del magazzino posto a Filare in via R. Cialdini

Ubicazione

Via R. Cialdini, Filare di Gavorrano



Descrizione dell'immobile

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Gavorrano al foglio di mappa 109 particella 356.

Si tratta di un magazzino adibito in passato a vari usi, costituito da muratura e copertura in tegole portoghesi, con infissi, dove presenti in legno. La sua superficie lorda è pari a mq 25,20 con un'altezza media esterna di metri 2,85, Lo stato di conservazione è scadente. Vi si accede da via Cialdini Roma.

Per garantire l'accesso e la manutenzione dell'immobile, dovrà essere ceduto anche un piccolo resede della superficie di circa 25 metri quadrati, da quantificare con più precisione in sede di frazionamento catastale.

Consistenza

La superficie catastale del resede è pari a 25,00 metri quadrati, quella del magazzino è di 25,20 metri quadrati.

Interventi ammissibili

Per il piano operativo approvato con la delibera del 21 novembre 2022, n. 51, l'immobile appartiene al Tessuto a funzioni e tipologie miste (Tcc4).



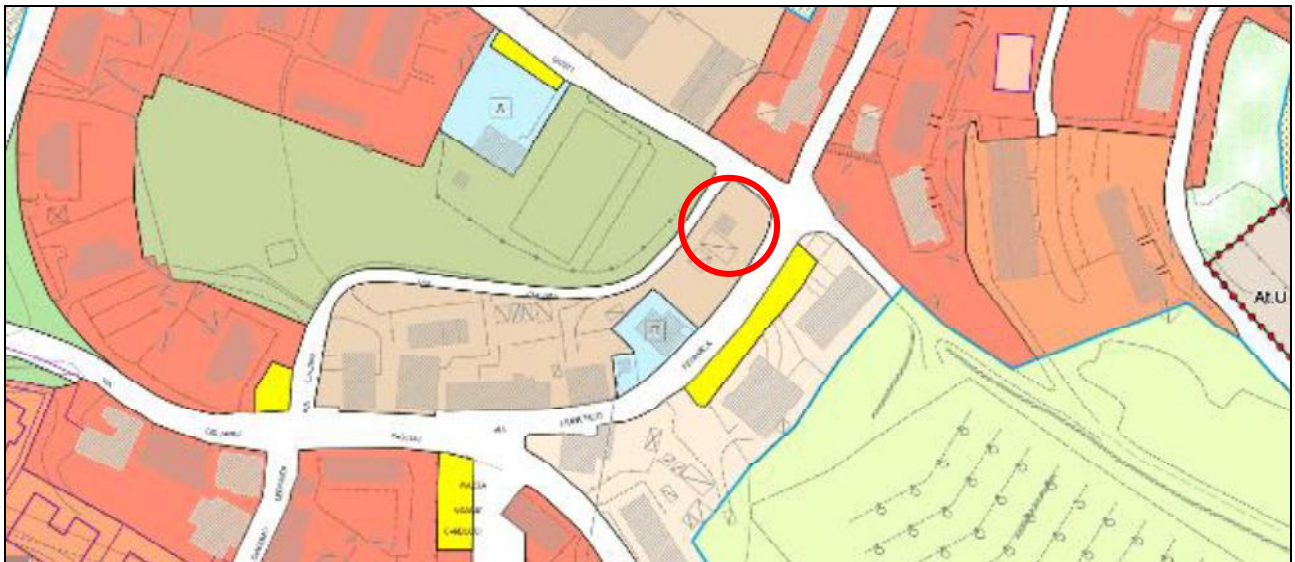
COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Nel rispetto di tutte le norme del piano operativo, su questo immobile sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di Sostituzione edilizia e di Ristrutturazione urbanistica.



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 la zona "Suburbana/Bagno di Gavorrano – Filare e zone circostanti", e per una destinazione ad autorimesse, il valore è definito con un minimo di 580,00 e un massimo di 730,00 euro per metro quadrato di superficie.

Nel prendere in esame il valore più alto (euro 730,00), si provvede poi ad abbatterlo con un coefficiente pari allo 0,60 in ragione della vetustà dell'immobile e del suo stato di conservazione.

Per il resede si ritiene di poter attribuire alla porzione di terreno il valore unitario di 17,00 euro al metro quadrato.

Da quanto precede il valore di mercato più probabile deriva dalle seguenti formule:

Magazzino

$$\text{mq. } 25,20 * 730,00\text{€/mq} * 0,60 = \text{euro } 11.037,60$$



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Resede

mq. 25,00 * 17,00 euro = euro 425,00

Totale 11.037,60 + 425,00 = euro 11.462,60

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

