



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA IV
Lavori pubblici e manutenzioni

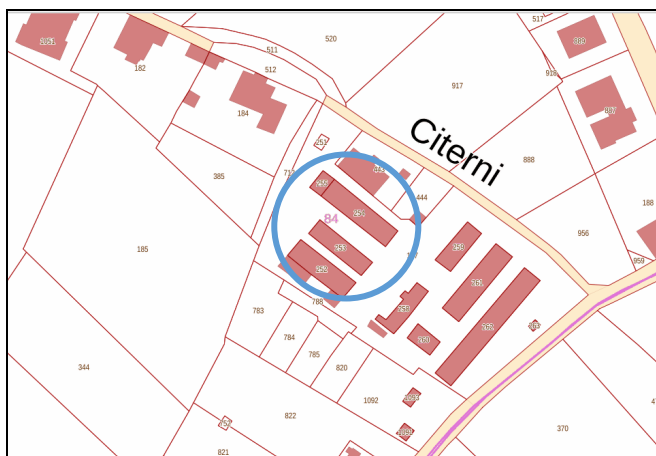


LOTTO 3

Resede terreno loc. San Guglielmo

UBICAZIONE

Località San Guglielmo, bagno di Gavorrano



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La porzione di proprietà comunale è identificata catastalmente al foglio di mappa 84 particella 187 sub.30/parte e sub.21, avente superficie complessiva circa mq.150 (circa mq.73 sul sub.30/parte e circa 77 mq sul sub.21).

INTERVENTI AMMISSIBILI

L'area è individuata secondo la Tavola A1.05 Articolazione Sub Sistemi Insediativi del Piano Strutturale, come Tessuto storico.

Negli spazi scoperti conclusi (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti con impianto progettato pertinenti a unità edilizie; corti, cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie) sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche disciplinate dalle disposizioni della predetta Appendice 2 delle norme del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA IV
Lavori pubblici e manutenzioni



STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'area risulta libera.

VALORE DI STIMA

La stima di un valore di mercato dell'area non può prescindere dalla sua particolare situazione urbanistica, orografica e di ubicazione, non vi sono prezzi di operazioni similari da prendere come riferimento, per cui occorre partire da prezzi di mercato di beni il più possibile similari e assestarli al nostro caso.

Come prezzo di riferimento si utilizza il costo di mercato di aree a verde private, che vengono vendute come giardini di pertinenza alle abitazioni, con la possibilità di realizzazione di pertinenze esclusive.

Il prezzo di mercato per terreno da utilizzare come verde privato, è molto vario e dipende dalla posizione, se in centro paese o in periferia, nel nostro caso visto il solo utilizzo possibile, quale pertinenza esclusiva all'unità immobiliare adiacente, grazie al quale la stessa acquisirebbe indubbiamente un aumento di valore è possibile quantificare in € 36,00/mq. il giusto valore del terreno.

Tale importo unitario è determinato applicando una percentuale di circa 1,8% del valore di mercato al metro quadrato di una unità immobiliare quantificata in € 2000,00/mq.

Tuttavia è ragionevole applicare al valore unitario così dedotto le dovute detrazioni in ragione del fatto che si tratta di resede di terreno adiacente all'abitazione e con limitate possibilità di fruizione che necessita di lavori di sistemazione e di riconfinazione.

Tutto ciò premesso, applicata la necessaria riduzione dovuta alla fruibilità del bene si stabilisce il valore di stima pari a € 33,50/mq.

Con il valore unitario stimato secondo le considerazioni di cui sopra, il più probabile valore di mercato della porzione di terreno in oggetto corrisponde a € 33,50/mq x 150,00 mq =
€ 5'025,00