



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

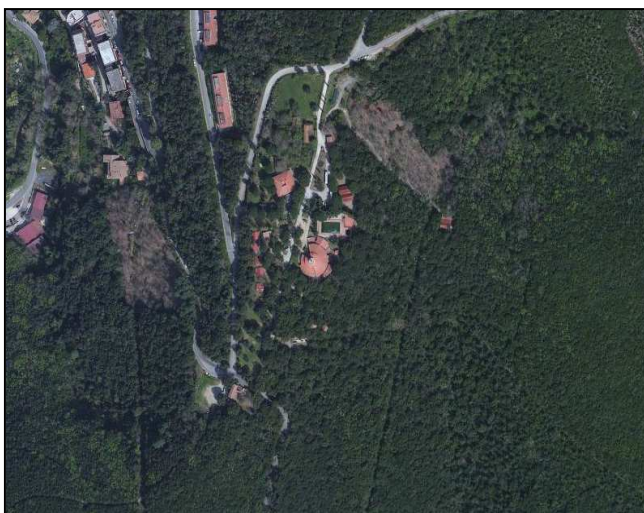
AREA IV
LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI



Campeggio comunale "La Finoria"

UBICAZIONE

Località Finoria



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il campeggio è ubicato in posizione panoramica, immediatamente sopra il centro abitato di Gavorrano, accessibile da via della Finoria e immerso nel verde.

Una volta superato il cancello di accesso, vi è il parcheggio esclusivo della struttura, antistante l'ingresso al parcheggio è presente una delle viabilità che conduce alle varie piazzole per la sistemazione delle tende e roulotte.

Le piazzole dislocate all'interno della vegetazione di lecci, sughere e castagni sono in totale 100 e sono tutte dotate di energia elettrica.

Percorrendo la viabilità principale interna, incontriamo la palazzina di prima accoglienza della struttura, a destra troviamo il ristorante / bar mentre a sinistra sono ubicate le due piscine e un blocco di servizi igienici, l'altro è immerso nel bosco al fine di poter essere usufruito anche dalle piazzole e dai bungalow più distanti.

L'accettazione è costituita da un primo locale destinato ad ufficio, il locale infermeria, la sala di prima accoglienza dei clienti e sul retro della stessa un locale magazzino e i servizi igienici privati.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO



AREA IV LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

Il ristorante è così realizzato, l'ingresso accessibile da un vialetto pedonale dal quale si accede direttamente alla sala principale, sul retro della sala posta al centro dell'immobile è individuata la cucina e un locale accessorio alla stessa.

Lungo il camminamento laterale sono posti i servizi igienici che sono a servizio del ristorante e del bar posto sul retro servito anche da un'ampia veranda coperta, per una superficie complessiva di circa mq. 400,00

Le due piscine sono delle dimensioni di ml. 20,00 x 10,00 la principale con profondità dell'acqua variabile e l'altra per la fruizione dei bambini delle dimensioni di ml. 4,50 x 5,00 ad altezza costante.

In posizione centrale all'area destinata a campeggio è presente il Laboratorio Educativo Ambientale (L.E.A.) non oggetto di alienazione.

All'interno del bosco, in aree delimitate, sono ubicati numero 20 bungalow in legno e muratura costruiti per ospitare 80 persone (2-3 o 4-5 persone per manufatto).

I bungalow, completamente arredati, sono composti da camera da letto (1 o 2), bagno con cabina doccia, cucina attrezzata ed impianto di riscaldamento autonomo. All'esterno sono dotati di veranda con tavolo e panche ed alcuni sono dotati di un ampio recinto in legno per ospitare gli animali.

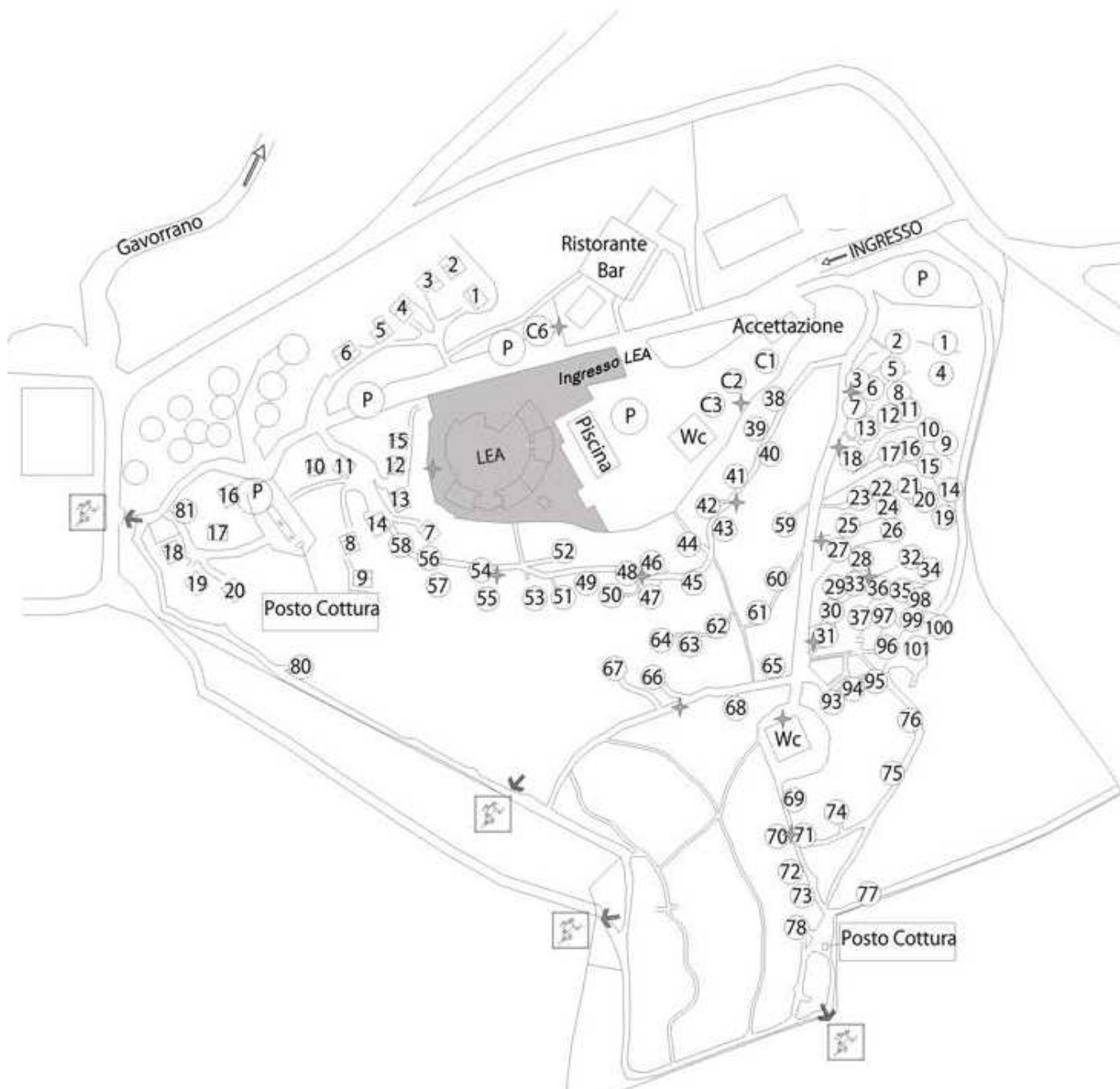
I due blocchi di servizi igienici sono dotati ciascuno di numero 16 bagni e 16 rispettive docce oltre attrezzati con lavelli e lavelli lavastoviglie.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA IV LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI





COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

AREA IV
LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Campeggio in Gavorrano, loc. La Finoria, immobile identificato catastalmente al Foglio 112, particelle 38 graffata alla 51 e graffata alla 1 sub.3; all'interno del campeggio è presente un Laboratorio Scientifico con annessa corte, non oggetto di alienazione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il campeggio attualmente è gestito dalla Cooperativa Nuova Maremma in convenzione con la naturale scadenza fissata alla fine dell'anno 2016 .

Il Laboratorio Educativo Ambientale (L.E.A.) situato all'interno del campeggio e la corte annessa non sono oggetto di alienazione. In sede di rogito notarile per il trasferimento della proprietà dovrà essere costituita una servitù di passo per l'accesso allo stesso e per l'area individuata a parcheggio di pertinenza della struttura.

il terreno di pertinenza all'edificio L.E.A. dovrà essere frazionato in conformità allo schema allegato.

VALORE DI STIMA

Il campeggio è così composto :

	Mq.	Hml	V. mc.
ACCETTAZIONE	70,00	3,00	210,00
SERVIZI IGIENICI	166	2,70	448,00
SERVIZI IGIENICI	166	2,70	448,00
BUNGALOW	n.20 45	2,70	2420,00
PISCINE "E"- "F"	20,00 x 10,00 4,50 x 5,00		
RISTORANTE	374	3,20	1196,00

Area complessiva circa 5 Ha

V compl. = V costr. + V area

1. V. costruzione fabbricato ordinario € 212,00/mc.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO



AREA IV LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

2. V. costruzione fabbricato dotazione ricettiva € 293,00/mc

VOLUMETRIA ORDINARIA :

Accettazione, servizi igienici, bungalow mc. 3526,00 x € 212,00/mc = € 747'512,00

Volumetria ricettiva, ristorante: mc 1196,00 x € 293,00/mc.= € 350'428,00

Piscina € 25'000,00

Valore dell'area € 10,00/mq x 5 Ha € 500'000,00

Valore immobiliare Volume Vuoto per Pieno mc. 4722,00 € 1'122'940,00

Valore deprezzato per tener conto dello stato attuale K : 0,55 € 617'617,00

Valore del terreno € 500'000,00

Vm € 1'117'617,00

PENALIZZAZIONI :

La presenza di un'altra struttura all'interno dell'area, laboratorio LEA, obbliga a mantenere alcune parti in comune e relative servitù Ks : 0,80

Adeguamento della struttura alle nuove normative sulle piscine e sulla sicurezza antincendio per campeggi con capienza superiore a 500 posti. Ka : 0,90

Con questa stima non si tiene conto della localizzazione della struttura e quindi della sua appetibilità turistica, la stima è su parametri oggettivi, quindi il costo di costruzione è lo stesso che si potrebbe avere in località di mare e i coefficienti di deprezzamento sinora applicati derivano da parametri sempre oggettivi. Quindi per tenere conto che l'ubicazione a circa 15 km dalla costa determina una domanda sicuramente inferiore ad altre ubicazioni limitrofe e quindi una capacità di rendimento inferiore si applica il Kt: 0,90

Valore di mercato = Ks x Ka x Kt x Vm = 0,80 x 0,9 x 0,90 x € 1'117'617 = **€ 724'216,00**