



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Stima del valore di mercato di un terreno all'interno dell'area artigianale Forni – San Giuseppe

Ubicazione

Località Zona artigianale Forni – San Giuseppe



Descrizione dell'immobile

La porzione di proprietà comunale è all'interno della zona artigianale "Forni - San Giuseppe" - ed è identificata catastalmente al foglio di mappa 83, particella 932.

Si tratta di un'area a forma irregolare a diretto contatto con altre aventi la stessa destinazione urbanistica. Deriva da un piano per insediamenti produttivi, quasi completato e in origine era una dotazione a standard (verde pubblico).

Consistenza

La superficie, da individuare più precisamente attraverso il frazionamento catastale, è pari a circa mq 481,00.

Interventi ammissibili

Con l'approvazione definitiva del piano operativo, avvenuta con la delibera del 21 novembre 2022, n. 51, l'area appartiene al Tessuto artigianale e industriale Tcp 1, disciplinato dall'articolo 34 delle norme tecniche di attuazione.

Oltre alle opere di manutenzione, il piano ammette interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica. Contestualmente o indipendentemente



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

da questi interventi edilizi, il piano ammette anche addizioni volumetriche entro il limite del 30% del volume dell'edificio.

Attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato, all'interno di ogni lotto è ammessa la densificazione dell'edificato e la realizzazione di nuove volumetrie, nel rispetto di un rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie del lotto.



Stato di occupazione del bene

Il bene è libero.

Valore di stima

Per la determinazione del valore venale del bene, si è proceduto a verificare il prezzo di cessione dei lotti facenti parte dello stesso piano attuativo. In particolare per un lotto adiacente, nel 2004, il Comune aveva fissato un prezzo di cessione di 35,00 al metro quadrato che, rivalutato a oggi, è pari a 49,25 euro.

Da sottolineare che il rapporto massimo di copertura consentito nel 1994 era pari al 30%, con le norme vigenti tale rapporto è salito al 50%, ancorché attuabile attraverso la redazione di un progetto unitario.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Data la conformazione dell'appezzamento, tale possibilità non potrebbe dispiegarsi sull'area da cedere, ma l'aumento di superficie fondiaria contribuirebbe al raggiungimento delle potenzialità edificatorie massime su altri lati dei lotti contermini. Pertanto la geometria irregolare viene comunque compensata dalla possibilità di utilizzare a pieno quanto ammesso dal piano operativo e il probabile valore del terreno può essere quello definito nel 2004, ovviamente rivalutato a oggi.

Da quanto precede e fatta salva una più precisa quantificazione della superficie effettiva, il valore di mercato più probabile deriva dalla seguente formula:

mq. 481,00 * 49,25 euro (costo al mq rivalutato) = euro 23.689,25

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

