



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

## Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare a uso sala giochi complementare alla pasticceria in via delle Scuole a Gavorrano

### Ubicazione

Via delle Scuole, Gavorrano



### Descrizione dell'immobile

La porzione di proprietà comunale è identificata catastalmente al foglio di mappa 110 particella 267, subalterno 5.

Si tratta di un locale adibito a sala giochi/biliardo, a completamento della adiacente attività di pasticceria. Vi si accede da una corte comune rialzata rispetto a via delle Scuole.

Fatti salvi alcuni interventi manutentivi, il bene si presenta in normali condizioni fisiche, igienico-sanitarie e strutturali. L'intero edificio è stato oggetto di quasi completa ristrutturazione per riattivare il cinema teatro che si affaccia su via Matteotti, con un recupero totale delle facciate e della copertura.

### Consistenza

La superficie complessiva è di circa 43,44 metri quadrati.

### 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), ed è un edificio per attrezzature ricreativo culturali (lettere CR).



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

**Settore III**

**Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio**

Per il Po sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (Rc2), inoltre non è ammesso il mutamento delle destinazioni d'uso commerciali verso la residenza, per quelle unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica.

## **Stato di occupazione del bene**

Insieme alla pasticceria (subalterno 4), il bene risulta attualmente in locazione per un importo annuo pari a € 2'911,77, con naturale scadenza il 24 aprile 2022, con tacito rinnovo.

## **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 "Gavorrano e zone circostanti", e per una destinazione commerciale, il valore è definito con un minimo di 920,00 e un massimo di 1.400,00 euro per metro quadrato di superficie.

Nel prendere in esame il valore più alto si provvede poi ad abbatterlo in ragione della vetustà dell'immobile con un coefficiente pari allo 0,70 (edifici realizzati da oltre 60 anni).

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

$$\text{mq. } 43,44 * 1.350,00\text{€/mq} * 0,70 = \text{euro } 41.050,80$$

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

