



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

## Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare destinata a magazzino 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 6.

Si tratta di un locale adibito a magazzino.

L'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, in particolare il rifacimento delle pavimentazione, dell'intonaco, delle tinteggiature e degli infissi. L'impianto elettrico deve essere completamente sostituito. L'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 53,00 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**

Il bene risulta 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 "Gavorrano e zone circostanti", e per una destinazione commerciale, il valore è definito con un minimo di 420,00 e un massimo di 630,00 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), un ulteriore abbattimento del 10 per cento, in relazione agli interventi manutentivi da attuare nel locale

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

$\text{mq. } 53,00 * 630,00 \text{ €/mq} * 0,70 * 0,90 = \text{euro } 21.035,70$

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

