

COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

RELAZIONE DI STIMA FABBRICATO EX LABORATORIO DI
EDUCAZIONE AMBIENTALE UBICATO ALL'INTERNO DEL
CAMPEGGIO COMUNALE IN LOC. FINORIA

LOTTO 1



Ufficio tecnico comunale – Ing. Antonio Mazzinghi

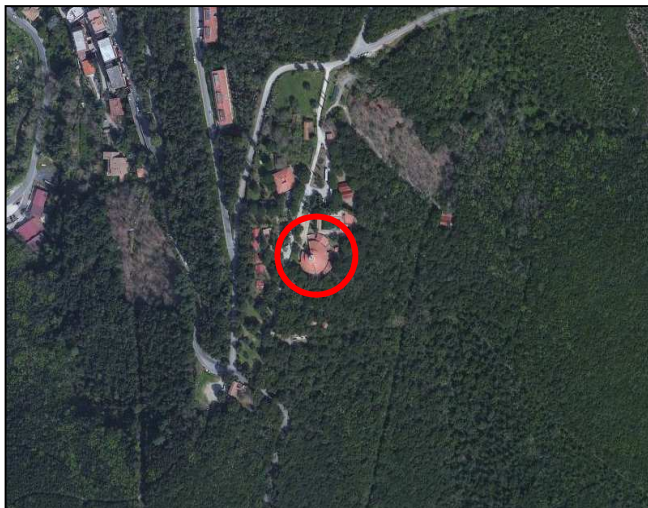
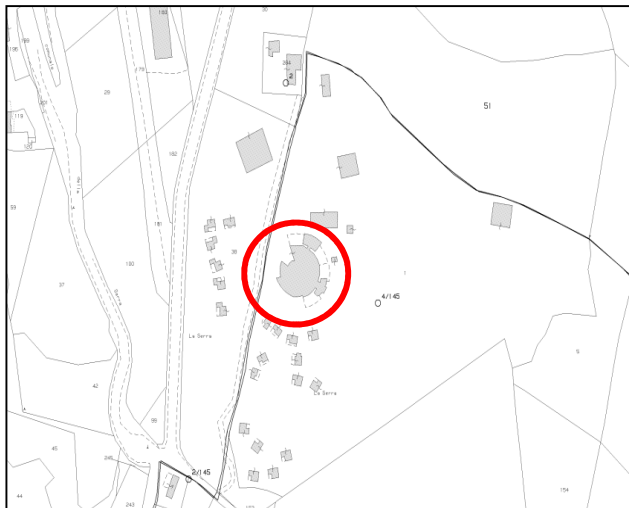
Elaborati : Relazione tecnica , estratto da cartografia di Piano Strutturale ,
ubicazione catastale , Estratto di mappa catastale , documentazione fotografica

LOTTO 1

Edificio Ex Laboratorio di Educazione Ambientale (L.E.A.)

UBICAZIONE

Località Finoria



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il laboratorio di educazione ambientale (L.E.A.) è posto all'interno del campeggio Comunale di Gavorrano ed 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, percorsi indicativamente 100 ml. vi è il parcheggio esclusivo della struttura, antistante l'ingresso principale dell'immobile.

Attualmente la corte pertinenziale individuata a servizio del bene è indivisa ed in uso promiscuo con il Campeggio Comunale .

L'immobile è stato costruito nell'anno 1994, con successiva dichiarazione di agibilità dell'anno 1996. Composto da un edificio e da relativa corte pertinenziale dove sono individuati parcheggi esclusivi.

La struttura è di forma poligonale su due piani, piano terra e primo oltre ad un " torrino " superiore. Il collegamento tra i piani è assicurato da un ascensore interno e da una rampa

di scale in muratura, mentre l'accesso al "torrino" è garantito tramite una scala a chioccola in metallo.

La struttura portante è prevalentemente in muratura parte in laterizio e parte in tufo, con pilastri in acciaio e calcestruzzo, le fondazioni sono di tipo continuo in cemento armato. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e pitturati di colore bianco, la copertura in tegole di tipo portoghese e gli infissi sono in alluminio. La pavimentazione interna è prevalentemente realizzata in monocottura, quella esterna in cotto e i percorsi pedonali esterni sono realizzati in betonelle.

Al piano terreno oltrepassato l'ingresso principale della superficie di mq. 75,00 circa con annessi servizi igienici per complessivi mq. 25,00, troviamo a destra un laboratorio pratico della superficie di mq. 51,00 e immediatamente dopo la biblioteca attrezzata / sala conferenze della superficie di mq. 155,00 completano il piano nr. 4 aule didattiche di mq. 76,00 cad. una oltre alla centrale termica e ulteriori servizi igienici pari a mq. 22,00. Il piano terreno si sviluppa complessivamente in circa mq. 740,00.

Al piano superiore troviamo ulteriori 3 uffici direzionali per mq. 13,00 cad/una e uno di dimensioni ridotte di mq. 9,00 tutti dotati di aerazione e illuminazione diretta, oltre ai locali magazzino e servizi igienici, tutto il piano è complessivamente mq. 130,00 circa.

Dal piano terreno tramite una scala a chiocciola in ferro è possibile accedere ad una terrazza scoperta di forma ottagonale della superficie pari a mq. 26,00 circa.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il Laboratorio di Educazione Ambientale, è posto in loc. La Finoria, immobile identificato catastalmente al Foglio 145, particelle nr. 1 Categoria B/5 classe 2° consistenza catastale mc. 4734,00; posto all'interno del campeggio Comunale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Regolamento urbanistico approvato con delibera di Consiglio n. 10 del 22/04/2009, l'immobile è inquadrato come segue:

Tav. A1.02 del Regolamento Urbanistico - Sub. Sistemi insediativi, tessuti Consolidati

Tav. A2.02 del Regolamento Urbanistico - Distribuzione delle funzioni Gavorrano Sud, destinazione edificio scolastico.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene è stato lasciato libero a seguito della scadenza della concessione d'uso.

Il Laboratorio Educativo Ambientale (L.E.A.) e la corte annessa, prima del trasferimento di proprietà, dovranno essere oggetto di aggiornamento catastale con tipo di frazionamento oltre alla costituzione di una servitù di passo per l'accesso all'immobile e per l'area individuata a parcheggio di pertinenza della struttura.

Il frazionamento di cui sopra non risulta necessario in caso di acquisto da parte di un unico proprietario del Campeggio Comunale e dell'ex laboratorio.

VALORE DI STIMA

Il Laboratorio di Educazione Ambientale ha una volumetria di complessivi mc. 4734,00.

Si individua quale valore di costruzione per immobili a destinazione ordinaria l'importo di € 212,00/mc al fine di determinare il Valore di Costruzione del bene a seguito del quale applicare le penalizzazioni per lo stato di conservazione dell'immobile, la posizione e l'uso promiscuo all'interno del campeggio Comunale.

Valore di Costruzione = MC 4734,00 x € 212,00 / mc= € 1'003'608,00

PENALIZZAZIONI :

La struttura, considerato che nel tempo non sono stati eseguiti interventi di manutenzione necessita di interventi di manutenzione straordinaria, si applica il coefficiente Km: 0,56

Con questa stima non si tiene conto della localizzazione della struttura e quindi della sua appetibilità, la stima è su parametri oggettivi, quindi il costo di costruzione è lo stesso che si potrebbe avere in località di mare, 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 coefficiente Kt: 0,90

Per l'adeguamento della struttura, al fine di mutare la destinazione da scolastica a ricettiva, comporta dei lavori importanti, anche in relazione all'adeguamento normativo pertanto è

plausibile applicare un coefficiente di penalizzazione comprendente le eventuali certificazioni e autorizzazioni non presenti per la struttura pari a K_a 0,65

Valore di stima = $K_m \times K_t \times K_a \times V_m = 0,56 \times 0,90 \times 0,65 \times \text{€ } 1'003'608 = \text{€ } 328'781,98$

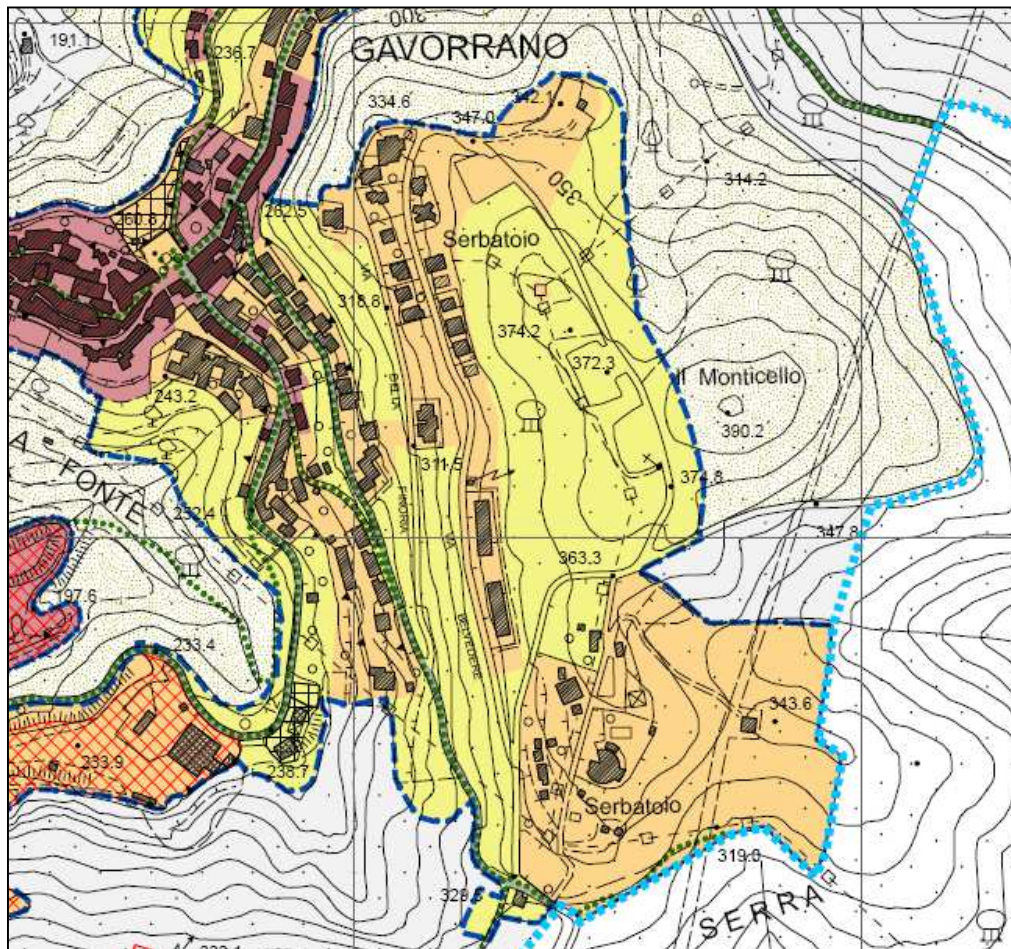
Per arrotondamento per stima a corpo: **€ 328.000,00**

Gavorrano, gennaio 2019

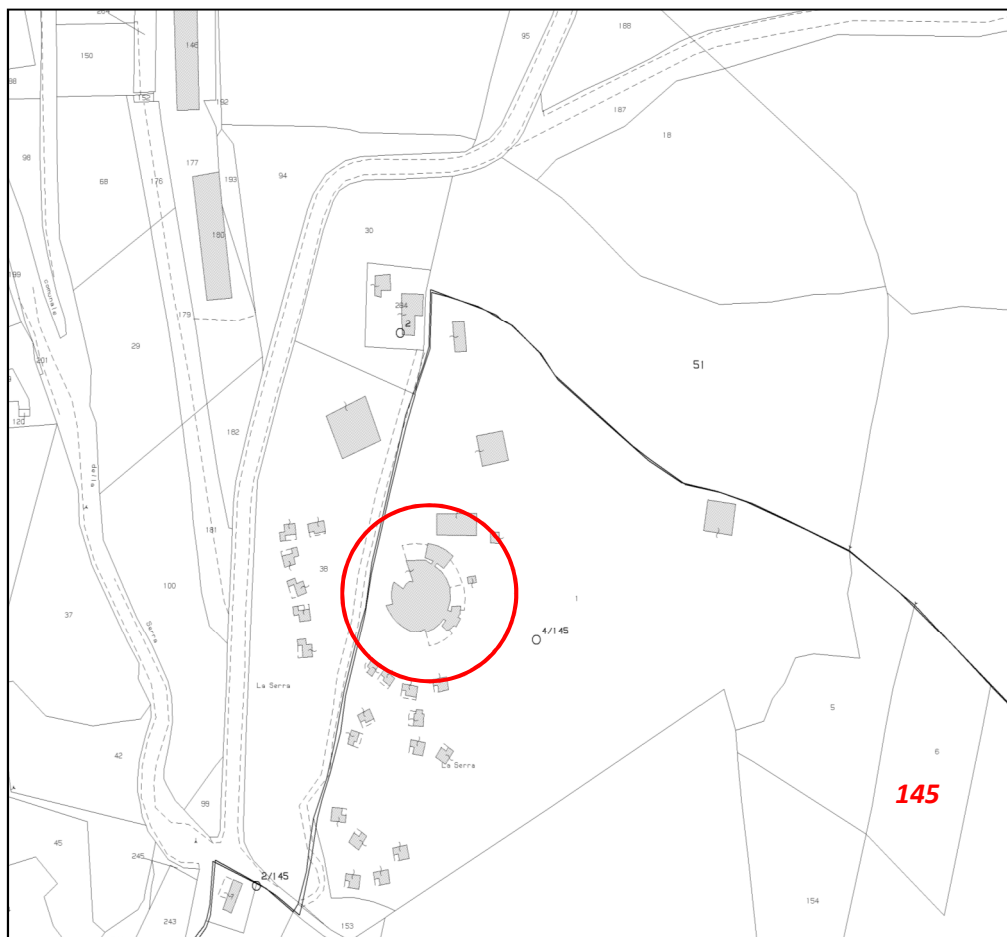
IL RESPONSABILE DELL'AREA IV

(Ing. Antonio Mazzinghi)

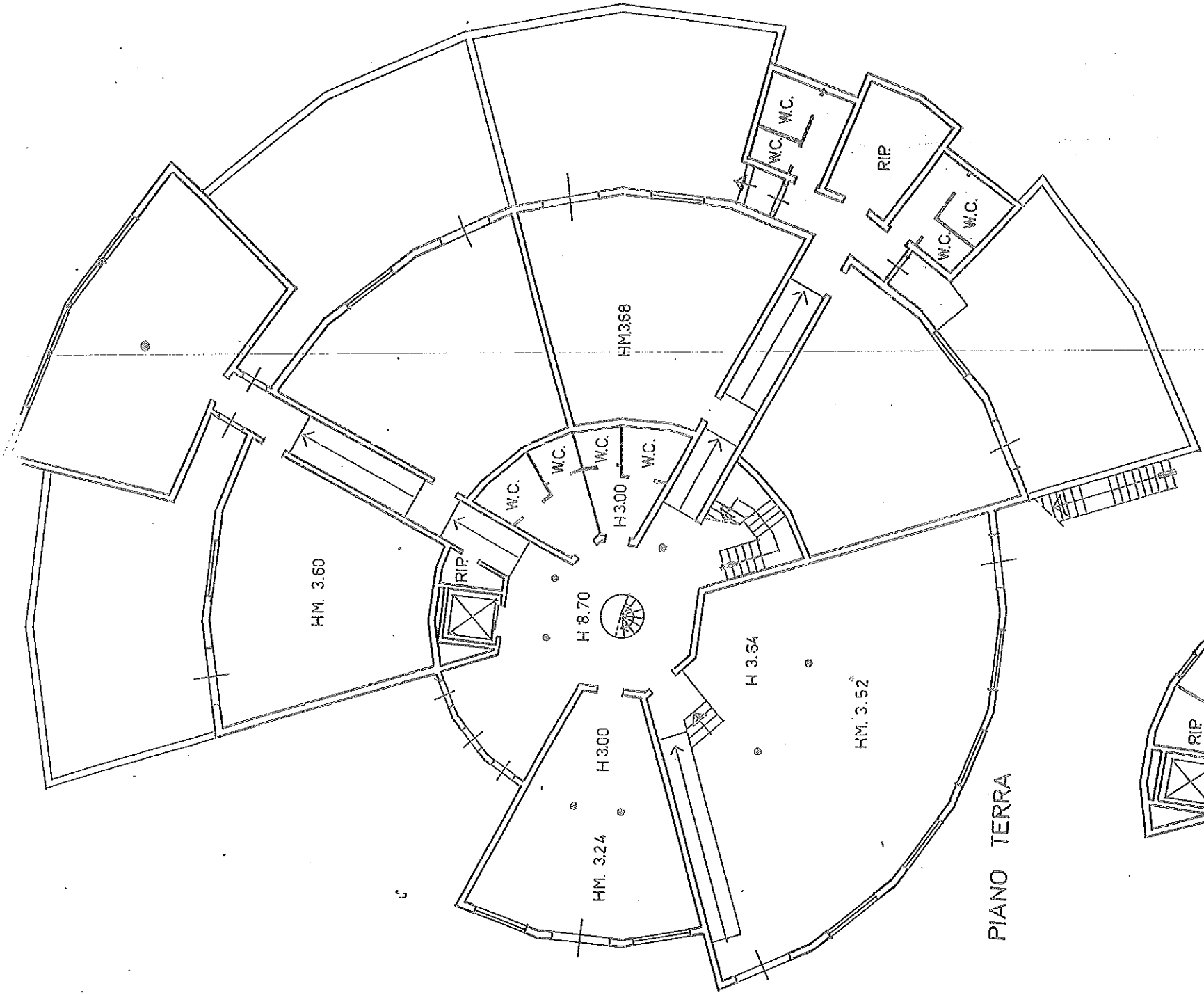
Estratto cartografico del Piano Strutturale adottato



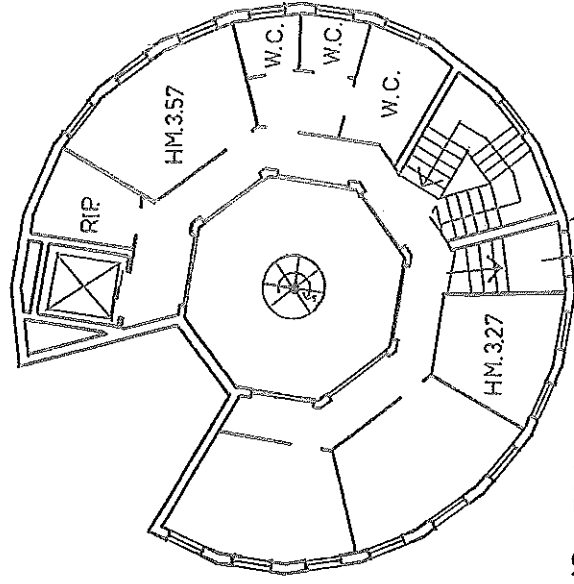
Estratto di mappa catastale porzione del Foglio 145



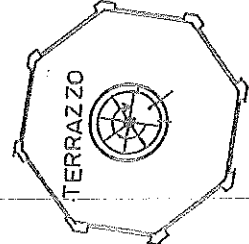
CENTRALE
TERMICA
H 250



PIANO TERRA

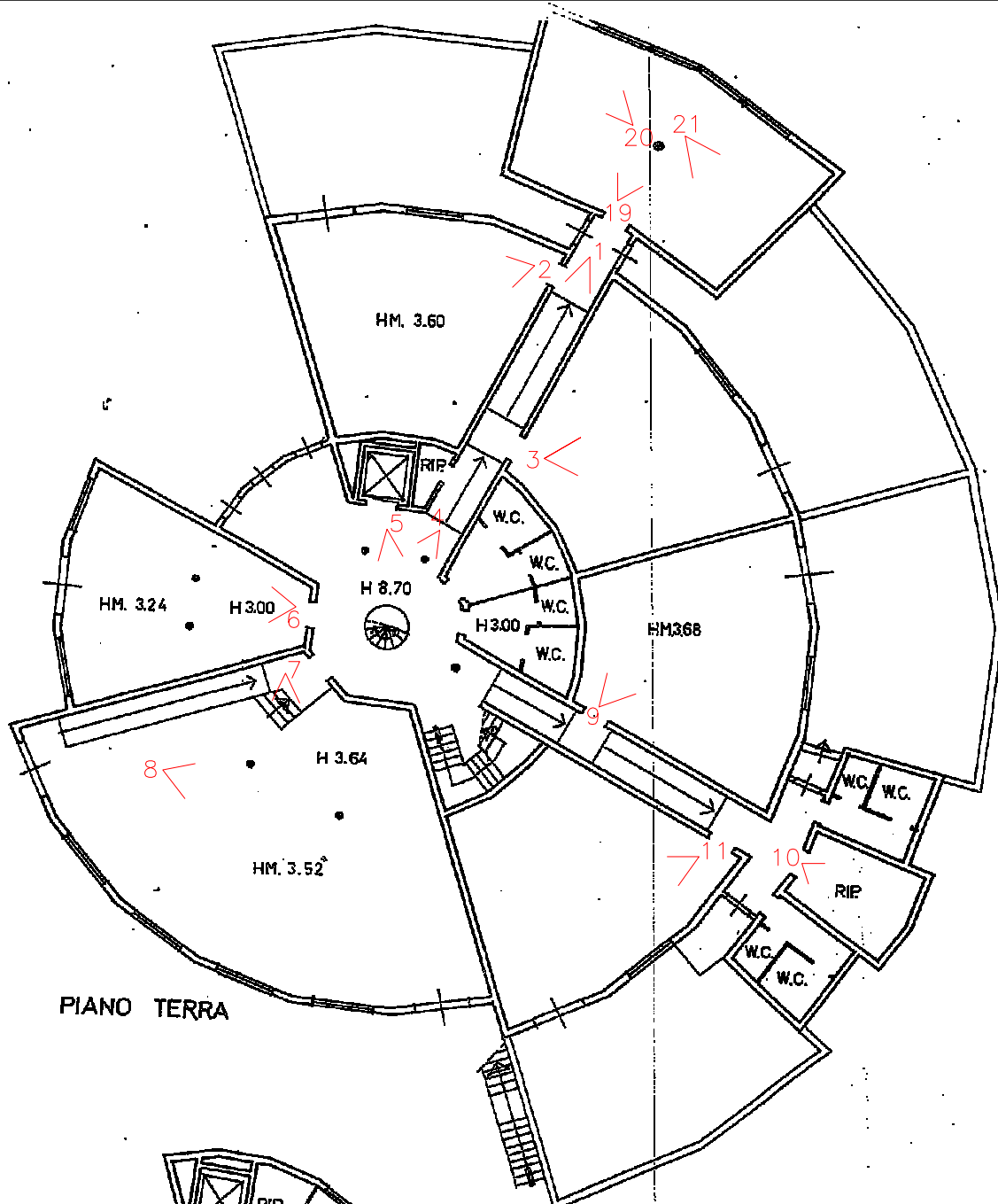


PIANO PRIMO

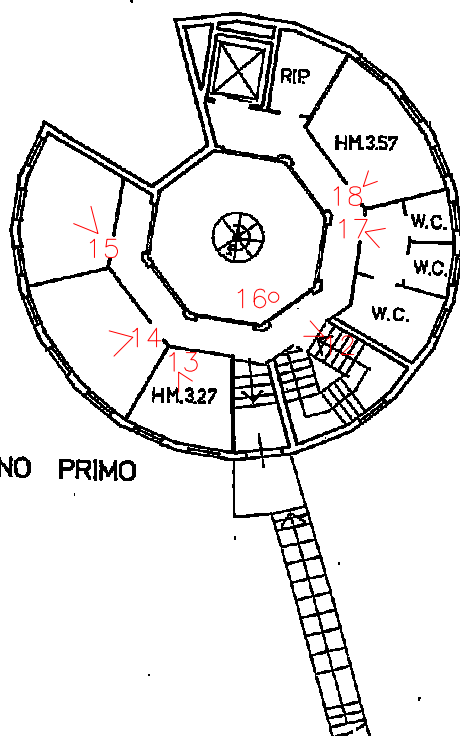


PIANO SECONDO

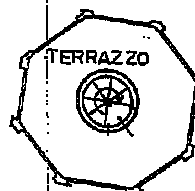
TERRAZZO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



FOTO 1

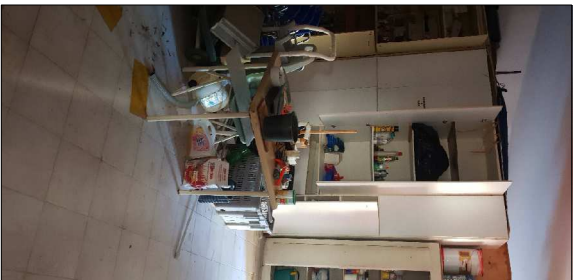


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 16



FOTO 17

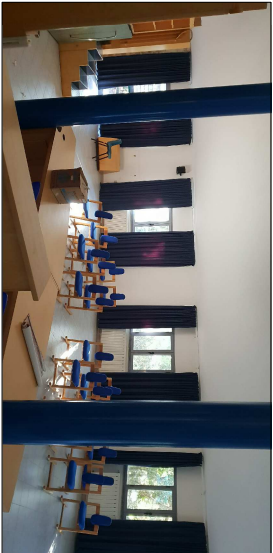


FOTO 7

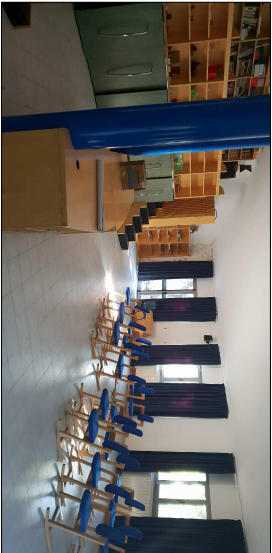


FOTO 8

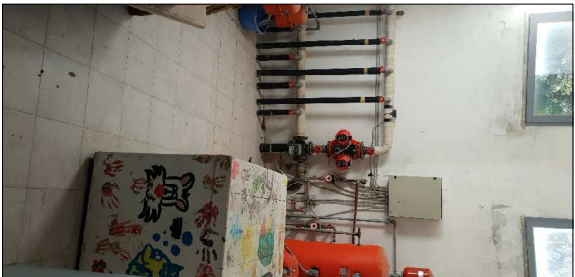


FOTO 10



FOTO 11

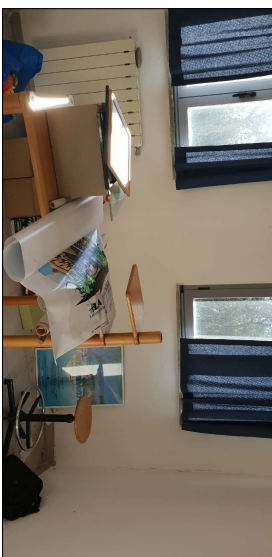


FOTO 13

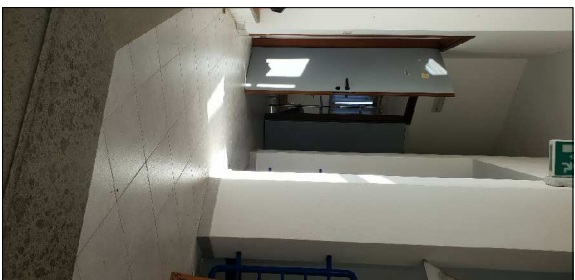


FOTO 12



FOTO 18



FOTO 19

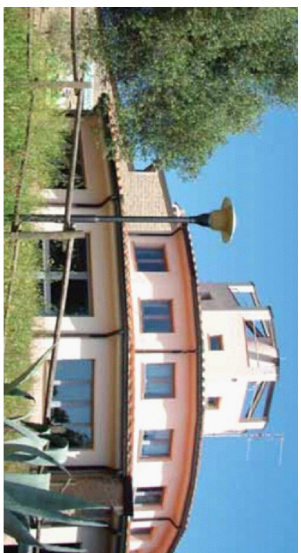


FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO

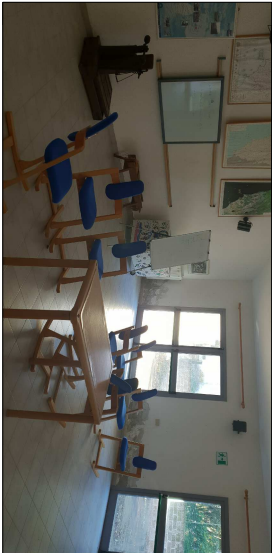


FOTO 9

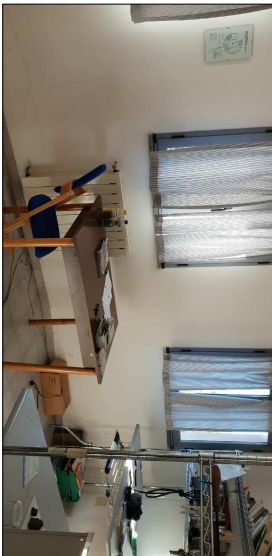


FOTO 14



FOTO 15



FOTO 21



FOTO PANORAMICA