

COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

RELAZIONE DI STIMA CAMPEGGIO COMUNALE UBICATO
IN GAVORRANO LOCALITA' FINORIA

LOTTO 2



Ufficio tecnico comunale – Ing. Antonio Mazzinghi

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

Agosto 2014

LOTTO 2

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.

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'amplia 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.).

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.

LEGENDA



Uscite di emergenza



Parcheggio



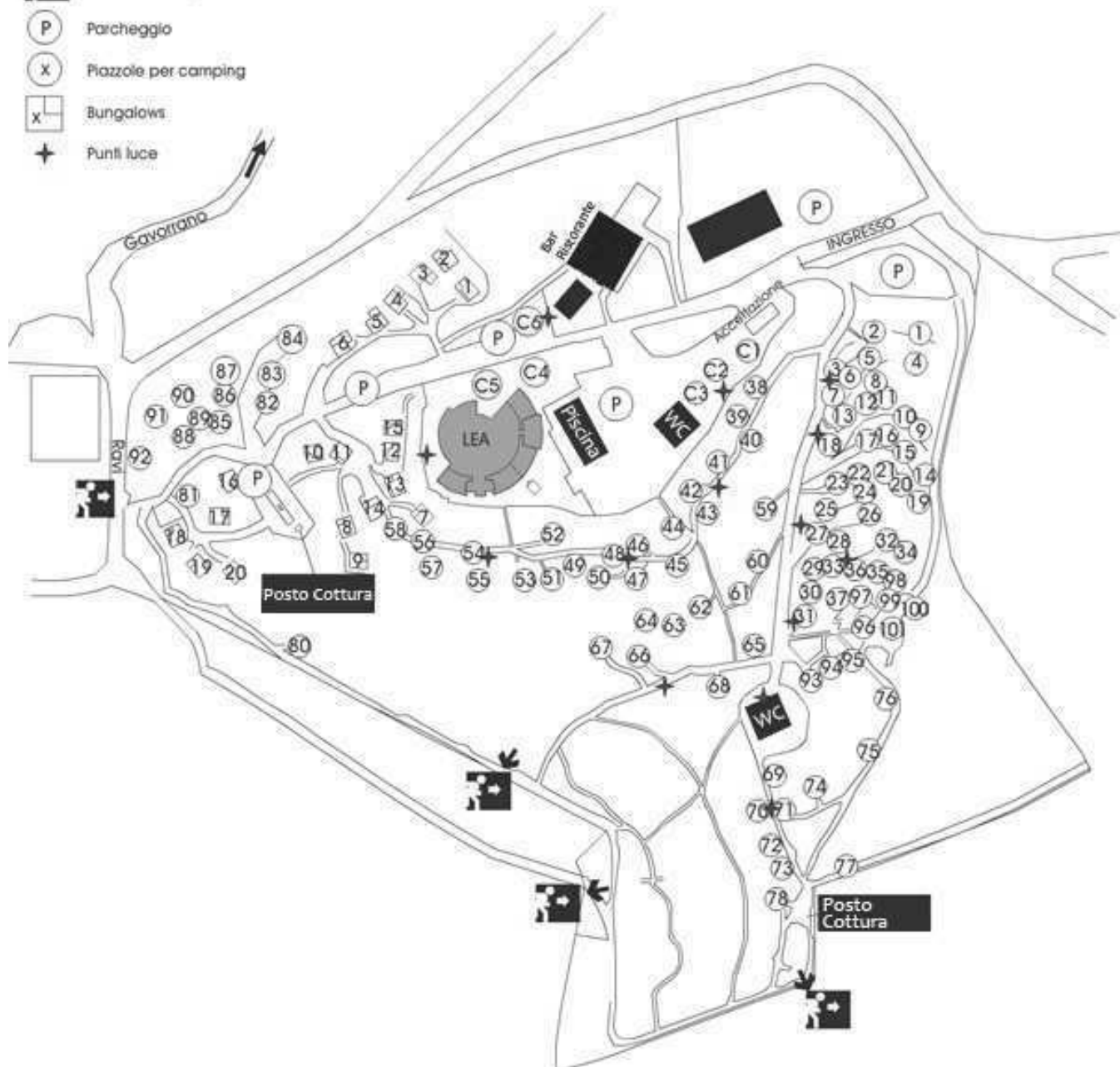
Piazzole per camping



Bungalows



Punti luce



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.

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.

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 maree 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

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

Gavorrano, agosto 2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA
(Ing. Antonio Mazzinghi)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

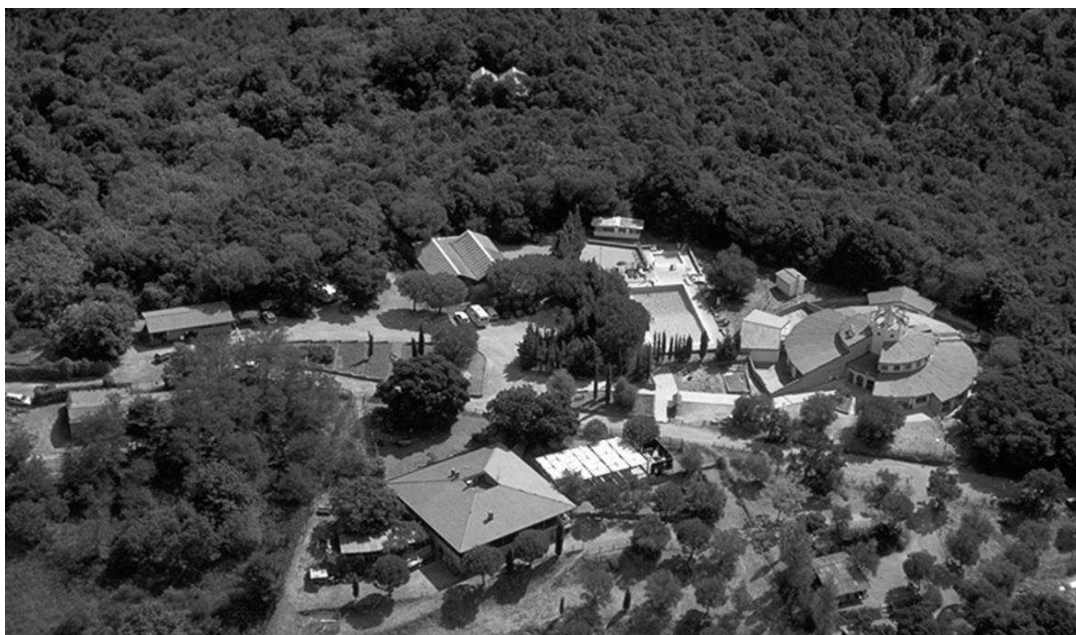


Foto panoramica



Ingresso alla struttura



Piazzole per campeggiatori



Piazzole per campeggiatori



Piazzole per campeggiatori



Piscina



Bungalows



Bungalows

ALLEGATO ESPLICATIVO VALORE A BASE DI VENDITA

Allo scopo di alienare il campeggio comunale "La Finoria", con deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 04/08/2014, venne approvata la perizia di stima ammontante ad € 724.216,00.

A seguito inserimento dell'immobile nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2014-2016, vennero attivate, negli anni 2014 e 2015, due procedure di asta pubblica, entrambe andate deserte.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 29/02/2016, il Responsabile dell'Area IV venne autorizzato a procedere all'alienazione dell'immobile mediante trattativa privata con un ribasso fino ad un massimo del 10%;

A seguito espletamento della suddetta procedura, l'immobile venne aggiudicato al prezzo di € 652.000,00. L'aggiudicazione venne revocata per inadempienza dell'aggiudicatario ai fini della sottoscrizione del contratto di compravendita.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 01/02/2019 è stato disposto di procedere all'alienazione mediante trattativa privata, al valore base di € 650.000,00.