

**STIMA SINTETICA DEL LOTTO PRODUTTIVO POSTO IN VIA AMBRA IN  
ADIACENZA AL CIVICO N.45 A GROSSETO.  
Proprietà: SISTEMA s.r.l.**

**DESCRIZIONE:** Area edificabile posta in via Ambra nell'ex zona "P.I.P. Nord" del capoluogo, in adiacenza alla linea ferroviaria quale ultimo lotto localizzato a sud dello stesso comparto edificatorio, che pertanto risulta confinante su due lati con spazi di verde pubblico. L'area ha una giacitura in prevalenza pianeggiante con una quota terreno leggermente superiore a quella del lotto limitrofo, mentre l'accesso è garantito dalla prospiciente area a parcheggio pubblico.

**CONSISTENZA e RIFERIMENTI CATASTALI:** Catasto Terreni, Foglio n.70, particelle n.613, per una consistenza complessiva di mq. 4.600,00.

**REGOLAMENTO URBANISTICO:** la normativa vigente inquadra l'area di che trattasi, come "*Tessuto produttivo*" disciplinata agli art.78 e ss. ed art.166 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento di pianificazione territoriale.

**VALUTAZIONE:** per la determinazione del valore da porre a base d'asta per il lotto di che trattasi, è stato utilizzato lo specifico criterio estimativo a "*valore di trasformazione*".

Per la verifica del risultato ottenuto in via analitica, si è fatto riferimento ad una serie di atti amministrativi aventi una rilevanza diretta in termini di valore di mercato:

- bando pubblico di cui alla determinazione dirigenziale n.1378 del 26.06.2018 con il quale veniva proposta la vendita di un altro lotto produttivo posto in via Cina di consistenza simile.
- delibera di Giunta Comunale n.477 del 27.12.2018 avente ad oggetto: "*Determinazione quantità e prezzi aree P.I.P. da assegnare nell'anno 2019 ai sensi dell'art. 172, lett. c) del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.*".
- ultimo avviso pubblico per la dismissione degli immobili di proprietà comunale, di cui alla determinazione dirigenziale n.841 del 12.05.2020, in merito alla valutazione da assumere per le aree fabbricabili ricomprese nei tessuti produttivi.

**VALORE A BASE D'ASTA: euro 230.000,00**

**Area edificabile di proprietà SISTEMA s.r.l. posta in via Ambra a Grosseto.**

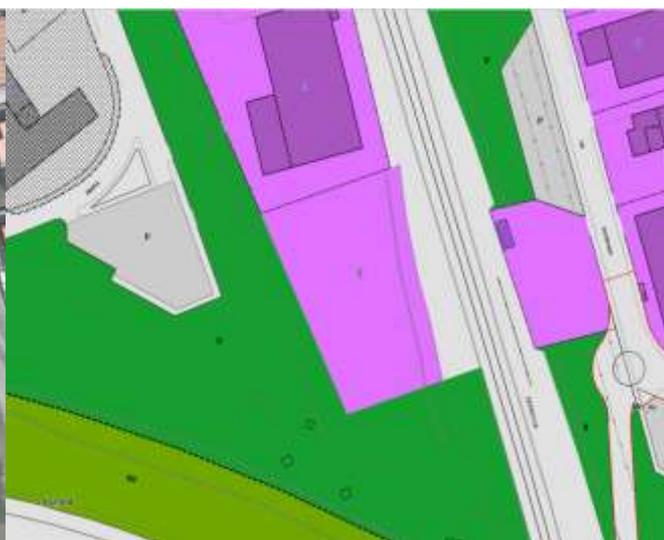
**Destinazione funzionale prevista: commerciale, direzionale, servizi.**

Valore post-trasformazione		ST	SUL	Valore unitario Euro/mq									Valore totale Euro
Superficie territoriale mq.		2.500,00	2.300,00										
Commerciale piccola media distribuzione	mq.		2.300,00	€ 1.125,00									€ 2.587.500,00
<b>Totale SUL</b>			2.300,00										€ 2.587.500,00
Costi della trasformazione		SUL	Costo di Costruzione Euro/mq	Cc U1	Cc U2	Cc Csc	St	Of	Contributo di materiali	Totale costi unitari	Totale Costi	P	Tot.Costi + P
Commerciale piccola media distribuzione	mq.	2.300,00	€ 1.050,00	€ 80,00	€ 28,00	€ 86,00	€ 113,00	€ 81,54	€ 10,00	€ 1.450,54	€ 3.330.242,00		
<b>Totale SUL</b>										€ 3.330.242,00	€ 338.750,00		€ 3.712.992,00
												Saldo ricavi - costi (valore del terreno)	€ 254.508,00
													€ 236.000,00
												Incidenza area %	0,00
												Valore unitario del terreno (€/mq di superf. territoriale)	€ 53,00

**ESTRATTO CASTASTO – ORTOFOTO**



**ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**



**(N.B.)** Prima di procedere alla redazione del bando occorre interessare il Settore Gestione del Territorio – Servizio Pianificazione Urbanistica per confermare o meno che la consistenza del lotto produttivo sia corrispondente alla particella catastale.