

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in merito alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della L. n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile e si rimanda all'art. 36, c.2 del D.L. 223/2006, convertito, ovvero *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

RCHIAMATO il vigente Regolamento in materia di IMU e, in particolare:

- l'art. 11, c. 1 che, recependo l'art. 1, c. 746, della L. n. 160/2019 stabilisce che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;
- l'art. 11, c. 2 che prevede che *“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità”*;
- che il Comune è può determinare dei valori delle aree meramente orientativi e non vincolanti, finalizzati a semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e ad orientare l'attività di controllo dell'Ente;

RICHIAMATA la deliberazione C.C. n. 23 del 23/5/2023 con la quale è stato adottato il Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 95 LR n. 65/2014 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che, in considerazione delle previsioni di cui al vigente Piano Operativo Comunale, si rende opportuno determinare i valori delle aree, in considerazione della nuova potenzialità edificatoria;

PRESO ATTO della Relazione Illustrativa sulla stima del valore delle aree fabbricabili e delle alleghe schede contenenti il valore venale in comune commercio di ciascuna area fabbricabile, all. A al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale, trasmessa dal Settore Urbanistica, Edilizia e Patrimonio del Comune con nota in atti al protocollo al n. 6333 del 5/2/2025;

CONSIDERATO che:

- la potenzialità edificatoria dei terreni è avvenuta all'atto di adozione del Piano Operativo comunale ma che, così come già indicato nella relazione allegata sub A ed elaborata dal Settore Urbanistica dell'Ente, i valori al finito stimati saranno raggiunti al termine di un iter autorizzativo ed edificatorio che dal punto di vista procedurale, ad oggi, non è perfezionabile poiché collegato ai tempi non certi di approvazione definitiva del Piano ed alla successiva edificazione, che in alcuni casi deriva dall'attuazione diretta (rilascio permessi di costruire), ma nella maggior parte è subordinata alla redazione ed approvazione di Piani Attuativi;
- in termini estimativi, per i motivi di cui al punto precedente, è stato ritenuto opportuno applicare un coefficiente di riduzione, stimato pari allo 0,30 e ritenuto congruo, in relazione alle tempistiche minime previste, che permette di calcolare il valore all'attualità dei terreni (valore attuale) e che è destinato ad azzerarsi quando sarà raggiunta l'efficace e piena edificabilità in termini procedurali;

RITENUTO determinare i valori orientativi medi di mercato oggetto del presente atto con valenza a far

data dall'approvazione Piano Operativo Comunale (C.C. 23 del 23/5/2023);

DATO ATTO che i valori di cui alla presente deliberazione valgono dall'anno di adozione del Piano Operativo e che legittimano l'attività accertativa degli uffici;

INSERITI in calce alla presente i pareri di regolarità tecnica ed economica di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

RICHIAMATI:

- il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;
- lo Statuto ed il Regolamento di contabilità;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/2025 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2025-2027;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2025 di approvazione del Bilancio di Previsione 2025-2027;
- la deliberazione di Giunta Municipale n. 61/2025 di approvazione del Piano esecutivo di Gestione 2025;
- la deliberazione di Giunta Municipale n. 78/2025 di approvazione del Piano Integrato di Attività ed Organizzazione 2025-2027;
- il Decreto Sindacale n. 12/2023 con la quale è stato conferito l'incarico dirigenziale al dr. Simone Casciani;

DELIBERA

per i motivi di cui in premessa:

1. di prendere atto della Relazione Illustrativa sulla stima del valore delle aree fabbricabili e delle allegate schede contenenti valori orientativi medi di mercato di ciascuna area fabbricabile, all. A al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale, trasmessa dal Settore Urbanistica, Edilizia e Patrimonio del Comune con nota in atti al protocollo al n. 6333 del 5/2/2025;
2. di determinare, per ciascuna delle aree fabbricabili indicate nella sopra citata relazione, il valore medio orientativo in comune commercio riportato nelle schede dell'allegato "A" alla voce "valore medio attuale";
3. di dare atto che i valori di cui alla presente deliberazione valgono dall'anno di adozione del Piano Operativo e che legittimano l'attività accertativa degli uffici;
4. di dare atto che la presente deliberazione ha valore meramente orientativo, ovvero di norma interna diretta a definire in via generale criteri uniformi al solo scopo di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e ad orientare l'attività di controllo dell'Ente;
5. di attribuire carattere non vincolante ai valori adottati né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi;
6. di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione delle schede e della relazione tecnica sulle pagine Internet dell'Amministrazione a ciò dedicate consentendone lo scarico dei files;
7. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile in considerazione della prossima scadenza per il pagamento della rata di acconto IMU al fine di consentire il corretto adempimento dei pagamenti.



Tel. 0564 861111
Fax 0564 860648

COMUNE DI ORBETELLO
Provincia di Grosseto
Piazza del Plebiscito, 1 – 58015 – Orbetello (GR)

C.F. 82001470531
P.I. 00105110530

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

NR. 245 DEL 18-07-2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE AI FINI IMU DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI

L'anno duemilaventicinque addi diciotto del mese di Luglio, alle ore 12:46, nella Sala Giunta, si è riunita la Giunta Comunale,

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
CASAMENTI ANDREA	SINDACO	X	
PICCINI CHIARA	VICE SINDACO	X	
OTTALI MADDALENA	ASSESSORE		X
TEGLIA LUCA	ASSESSORE	X	
MINUCCI LUCA	ASSESSORE	X	
MAGI SILVIA	ASSESSORE	X	
Presenti - Assenti		5	1
Presenti in videoconferenza (GC 158/2018 e 222/2020):MINUCCI MAGI			

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE, dott. GIOVANNI LA PORTA.

Assume la presidenza ANDREA CASAMENTI, nella sua qualità di SINDACO, il quale

- constatato legale il numero degli intervenuti;
- assunta la dichiarazione dei presenti collegati in videoconferenza circa il rispetto della condizione di cui al punto 5 del disciplinare di cui alle citate delibere G.C. 158/2018 e 222/2020;
- verificato il rispetto delle condizioni di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 di cui alle citate delibere G.C.158/2018, e 222/2020;

dichiara aperta la seduta.

Quindi, invita la Giunta a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

La Giunta Comunale esprime il seguente esito di votazione:

Presenti	5	
Favorevoli	5	
Contrari	0	
Astenuti	0	

e dichiara la Deliberazione:

Eseguita ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267;

Immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4°, del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in merito alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della L. n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile e si rimanda all'art. 36, c.2 del D.L. 223/2006, convertito, ovvero *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

RCHIAMATO il vigente Regolamento in materia di IMU e, in particolare:

- l'art. 11, c. 1 che, recependo l'art. 1, c. 746, della L. n. 160/2019 stabilisce che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;
- l'art. 11, c. 2 che prevede che *“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità”*;
- che il Comune è può determinare dei valori delle aree meramente orientativi e non vincolanti, finalizzati a semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e ad orientare l'attività di controllo dell'Ente;

RICHIAMATA la deliberazione C.C. n. 23 del 23/5/2023 con la quale è stato adottato il Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 95 LR n. 65/2014 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che, in considerazione delle previsioni di cui al vigente Piano Operativo Comunale, si rende opportuno determinare i valori delle aree, in considerazione della nuova potenzialità edificatoria;

PRESO ATTO della Relazione Illustrativa sulla stima del valore delle aree fabbricabili e delle alleghe schede contenenti il valore venale in comune commercio di ciascuna area fabbricabile, all. A al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale, trasmessa dal Settore Urbanistica, Edilizia e Patrimonio del Comune con nota in atti al protocollo al n. 6333 del 5/2/2025;

CONSIDERATO che:

- la potenzialità edificatoria dei terreni è avvenuta all'atto di adozione del Piano Operativo comunale ma che, così come già indicato nella relazione allegata sub A ed elaborata dal Settore Urbanistica dell'Ente, i valori al finito stimati saranno raggiunti al termine di un iter autorizzativo ed edificatorio che dal punto di vista procedurale, ad oggi, non è perfezionabile poiché collegato ai tempi non certi di approvazione definitiva del Piano ed alla successiva edificazione, che in alcuni casi deriva dall'attuazione diretta (rilascio permessi di costruire), ma nella maggior parte è subordinata alla redazione ed approvazione di Piani Attuativi;
- in termini estimativi, per i motivi di cui al punto precedente, è stato ritenuto opportuno applicare un coefficiente di riduzione, stimato pari allo 0,30 e ritenuto congruo, in relazione alle tempistiche minime previste, che permette di calcolare il valore all'attualità dei terreni (valore attuale) e che è destinato ad azzerarsi quando sarà raggiunta l'efficace e piena edificabilità in termini procedurali;

RITENUTO determinare i valori orientativi medi di mercato oggetto del presente atto con valenza a far data dall'approvazione Piano Operativo Comunale (C.C. 23 del 23/5/2023);

DATO ATTO che i valori di cui alla presente deliberazione valgono dall'anno di adozione del Piano Operativo e che legittimano l'attività accertativa degli uffici;

INSERITI in calce alla presente i pareri di regolarità tecnica ed economica di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

RICHIAMATI:

- il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;
- lo Statuto ed il Regolamento di contabilità;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/2025 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2025-2027;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2025 di approvazione del Bilancio di Previsione 2025-2027;
- la deliberazione di Giunta Municipale n. 61/2025 di approvazione del Piano esecutivo di Gestione 2025;
- la deliberazione di Giunta Municipale n. 78/2025 di approvazione del Piano Integrato di Attività ed Organizzazione 2025-2027;
- il Decreto Sindacale n. 12/2023 con la quale è stato conferito l'incarico dirigenziale al dr. Simone Casciani;

DELIBERA

per i motivi di cui in premessa:

1. di prendere atto della Relazione Illustrativa sulla stima del valore delle aree fabbricabili e delle allegate schede contenenti valori orientativi medi di mercato di ciascuna area fabbricabile, all. A al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale, trasmessa dal Settore Urbanistica, Edilizia e Patrimonio del Comune con nota in atti al protocollo al n. 6333 del 5/2/2025;
2. di determinare, per ciascuna delle aree fabbricali indicate nella sopra citata relazione, il valore medio orientativo in comune commercio riportato nelle schede dell'allegato "A" alla voce "valore medio attuale";
3. di dare atto che i valori di cui alla presente deliberazione valgono dall'anno di adozione del Piano Operativo e che legittimano l'attività accertativa degli uffici;
4. di dare atto che la presente deliberazione ha valore meramente orientativo, ovvero di norma interna diretta a definire in via generale criteri uniformi al solo scopo di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e ad orientare l'attività di controllo dell'Ente;
5. di attribuire carattere non vincolante ai valori adottati né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi;
6. di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione delle schede e della relazione tecnica sulle pagine Internet dell'Amministrazione a ciò dedicate consentendone lo scarico dei files;
7. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile in considerazione della prossima scadenza per il pagamento della rata di acconto IMU al fine di consentire il corretto adempimento dei pagamenti.

Deliberazione N° 245 del 18-07-2025

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
ANDREA CASAMENTI

IL SEGRETARIO COMUNALE
GIOVANNI LA PORTA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto

**PARERE EX ART. 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N.267, PROPOSTA DELIBERAZIONE RIGUARDANTE:
DETERMINAZIONE AI FINI IMU DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO IN COMUNE COMMERCIO DELLE
AREE FABBRICABILI**

Il sottoscritto, responsabile del Settore AFFARI GENERALI, formula, ai sensi dell'Art. 49 del D.LGS 18 Agosto 2000 n. 267, il proprio parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Orbetello, Lì 16-07-2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

SIMONE CASCIANI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA N. 41 del 16-07-2025

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate

COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Deliberazione di GIUNTA N° 245 del 18-07-2025, avente ad oggetto DETERMINAZIONE AI FINI IMU DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, pubblicata all'albo pretorio di questo ente per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Orbetello, li 18-07-2025

IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI
BAGHINI CRISTIANA

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate

COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto
Piazza del Plebiscito, 1 – 58015 – Orbetello (GR)

Tel. 0564 861111
Fax 0564 860648

C.F. 82001470531
P.I. 00105110530

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la delibera di GIUNTA N° 245 del 18-07-2025, avente ad oggetto DETERMINAZIONE AI FINI IMU DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, è divenuta esecutiva, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE
GIOVANNI LA PORTA

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate



STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con riferimento al Piano Operativo del Comune di Orbetello, adottato con Del. C.C. n° 23 del 23.05.2023 (pubblicazione BURT parte II n. 25 del 21.06.2023) ed in corso di approvazione, con particolare riferimento all'Allegato 1 alle NTA_A "Aree di trasformazione e completamento ai sensi della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale – art. 95 comma 1 lett. b) LR n. 65/2014 e ss.mm.ii.", si è provveduto a redigere, ai fini del calcolo delle imposte ai fini IMU secondo richiesta del Servizio Tributi, una stima di massima del valore attuale dei terreni suscettibili di edificazione.

Il regolamento comunale per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n.446, dall'art. 13, comma 13, del Decreto Legge 201/2011 e dall'art. 14, comma 6, del Decreto Legislativo 23/2011, individua gli immobili assoggettati a tale imposta, tra cui le aree edificabili.

Tali aree sono quelle utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità; sono altresì considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico *adottato*, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Con Del. G.C. n. 77 del 09.04.2003 si procedeva all'aggiornamento dei valori venali unitari edificabili per gli anni 2000, 2001, 2002 e 2003 e con successiva Del. G.C. n. 370 del 27.12.2012 veniva deliberata un ulteriore aggiornamento.

Richiamata appunto la Del. C.C. n. 23 del 23.05.2023 con la quale è stato adottato il Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 95 LR n. 65/2014 e ss.mm.ii., occorre procedere ad un aggiornamento di tali valori, in ordine alla nuova potenzialità edificatoria.

Nel periodo che intercorre tra l'adozione e l'approvazione del Piano Operativo, le aree edificabili in essa individuate, anche se le norme urbanistiche non consentono ancora la possibilità di edificare in concreto, rileva comunque la finalità fiscale, poiché il terreno subisce un incremento del proprio valore rispetto ad un terreno agricolo ed è pertanto ragionevole considerarlo edificabile, ai fini della determinazione dell'imponibile, anche se è ritenuto ancora non edificabile sotto il profilo urbanistico.

Le aree edificabili identificate dal Piano operativo adottato sono distinte in Aree di Trasformazione (AT) ed Aree di Completamento (CP) e sono state raggruppate per UTOE di appartenenza e quindi per localizzazione.

Per ognuna è stato indicato:

1. L'UTOE di appartenenza;
2. Ambito di riferimento del P.O. (AT o CP) e la relativa denominazione;
3. gli estremi catastali identificativi (foglio e particelle);
4. la microzona censuaria di appartenenza, desumibile da O.M.I.;



5. la superficie territoriale, riferita all'intero lotto con potenzialità edificatoria;
6. la superficie edificabile, riferita all'effettiva superficie edificabile;
7. i valori unitari derivanti dall'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio di Grosseto – primo semestre 2024 (minimo e massimo) secondo la destinazione d'uso prevista nel Piano;
8. il valore medio unitario riferito al primo semestre 2024, consistente nella media tra il valore minimo e il valore massimo dei valori unitari OMI;
9. il valore al finito;
10. il valore dei terreni;
- 11. il valore ATTUALE.**

Per i valori unitari di riferimento derivanti dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, sono stati presi quelli ultimi disponibili riferiti al primo semestre dell'anno 2024; poiché non tutte le destinazioni di immobili previste nelle Aree di Trasformazione e nelle Aree di Completamento del Piano Operativo sono ricavabili dall'OMI, si è proceduto per analogia (per esempio, per il turistico-ricettivo è stato riportato il parametro della destinazione produttiva, per direzionale/servizi quello del terziario e per industriale/artigianale sempre quello produttivo).

STIMA AREE

Si procede ad una stima complessiva del maggior valore delle aree indotto dall'adozione del Piano Operativo che assegna l'edificabilità come di seguito quantificata.

Si fa riferimento, per il calcolo del **valore finale** ad intervento realizzato, alla media dei valori forniti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e le destinazioni disponibili, aggiornati al primo semestre 2024. L'adozione dei valori medi tiene conto delle incertezze del mercato immobiliare e dei tempi di realizzazione. Per le destinazioni non censite, sono stati assimilati i valori di zone limitrofe.

Si è stimato il **valore dei terreni** con il metodo dell'incidenza sul valore finale, assunta pari al **20% per la destinazione residenziale** e al **30% per le altre destinazioni**, in analogia a quanto desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.Lgs. n. 223/2006, convertito in Legge n. 248/2006, che fornisce dati ai fini del calcolo delle quote di ammortamento dei fabbricati.

Per quanto riguarda le Aree di Completamento (CP), non è stata applicata la riduzione al 20% - 30% del valore dei terreni, in quanto trattasi di aree parzialmente edificate.

PONDERAZIONE PER TEMPI PROCEDURALI

Di fatto la potenzialità edificatoria dei terreni è avvenuta all'atto di adozione del Piano Operativo comunale; tuttavia, è opportuno considerare che i valori al finito stimati saranno raggiunti al termine di un iter autorizzativo ed edificatorio che dal punto di vista procedurale ad oggi non è perfezionabile, poiché collegato ai tempi non certi di approvazione definitiva del Piano ed alla successiva edificazione, che in alcuni casi deriva dall'attuazione diretta (rilascio permessi di costruire), ma nella maggior parte è subordinata alla redazione ed approvazione di Piani Attuativi.

In termini estimativi, si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente di riduzione, **stimato pari allo 0,30 e ritenuto congruo**, in relazione alle tempistiche minime previste, che permette di calcolare il valore all'attualità dei terreni (**valore attuale**) e che è destinato ad azzerarsi quando sarà raggiunta l'efficace e piena edificabilità in termini procedurali.



Per quanto riguarda le Aree di trasformazione di proprietà comunale, le stesse sono state stimate non essendo suscettibili di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

Orbetello, 05.02.2025

Il Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia e Patrimonio
Arch. Massimo Sabatino

(il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lg s 82/2005 e del T.U.445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente negli archivi telematici del Comune di Orbetello)

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TR.1.1. (ASP 1) LA PUNTATA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 7 P.LLA 108

FOGLIO 12 P.LLE 670, 671, 669, 668, 877, 878 parte, 22, 645, 667, 480 parte, 879 e 842 parte

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 11.060 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: DIREZIONALE E DI SERVIZIO

MINIMO: 1.150,00 €/mq

MASSIMO: 2.300,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.725,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 258.750,00

VALORE TERRENI (- 30% altro): € 77.625,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 54.337,50

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1150	2300	L	6,7	9,4	L

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TR.1.4 (ASP 1) AREA DI SOSTA KITESURF

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 7 P.LLE 518 parte, 516, 459, 423, 519 parte, 520 parte

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 32.020 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 400 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: DIREZIONALE E DI SERVIZIO

MINIMO: 1.150,00 €/mq

MASSIMO: 2.300,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.725,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 690.000,00

VALORE TERRENI (- 30% altro): € 207.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 144.900,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1150	2300	L	6,7	9,4	L

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TR.1.5 (ASP 1) PODERINO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 7 P.LLE 430, 552 parte, 553 parte

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 19.250 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 400 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: TURISTICO-RICETTIVA

MINIMO: 980,00 €/mq

MASSIMO: 1.500,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.240,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 496.000,00

VALORE TERRENI (- 30% altro): € 148.800,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 104.160,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/TALAMONE E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	980	1500	L	6,1	8,3	L

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TR.1.7 (ASP 1) FONTEBLANDA AREA ARTIGIANALE

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 13 P.LLE 1075, 819 parte, 1076

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 14.350 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 4.500 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

MINIMO: 350,00 €/mq

MASSIMO: 490,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 420,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 1.890.000,00

VALORE TERRENI (- 30% altro): € 567.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 396.900,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	490	L	2,1	2,8	L
Laboratori	NORMALE	550	670	L	3,6	4,2	L

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.1.1 FONTEBLANDA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 12 P.LLE 692, 830, 829 parte, 541, 605, 604

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 11.750 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 2.000 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.550,00 €/mq

MASSIMO: 2.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.875,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 3.750.000,00

VALORE TERRENI (- 20% residenziale): € 750.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 525.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2200	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3000	L	9,1	12,7	L
Box	NORMALE	860	1150	L	4,2	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L			

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TR.2 VENECCA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 13 P.LLA 220 e FOGLIO 14 P.LLA 190

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.300 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 2.000 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: TURISTICO-RICETTIVA

MINIMO: 550,00 €/mq

MASSIMO: 670,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 610,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 1.220.000,00

VALORE TERRENI (- 30% altro): € 366.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 256.200,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	490	L	2,1	2,8	L
Laboratori	NORMALE	550	670	L	3,6	4,2	L

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.1.4 FONTEBLANDA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 12 P.LLE 753 e 754

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 560 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 250 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.550,00 €/mq

MASSIMO: 2.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.875,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 468.750,00

VALORE TERRENI: € 468.750,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 328.125,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2200	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3000	L	9,1	12,7	L
Box	NORMALE	860	1150	L	4,2	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L			

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.1.3 FONTEBLANDA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 13 P.LLE 984 parte, 1067, 1066

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 4.000 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 1.300 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.550,00 €/mq

MASSIMO: 2.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.875,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 2.437.500,00

VALORE TERRENI: (- 20% residenziale) € 487.500,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 341.250,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2200	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3000	L	9,1	12,7	L
Box	NORMALE	860	1150	L	4,2	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L			

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.1.1 FONTEBLANDA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 12 P.LLA 800

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.800 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 400 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: TURISTICO-RICETTIVA

MINIMO: 550,00 €/mq

MASSIMO: 670,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 610,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 244.000,00

VALORE TERRENI: € 244.000,00 (non si applica la riduzione al 30% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 170.800,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	490	L	2,1	2,8	L
Laboratori	NORMALE	550	670	L	3,6	4,2	L

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.1.2 FONTEBLANDA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 12 P.LLE 122, 821 parte, 16 parte

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.750 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 400 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.550,00 €/mq

MASSIMO: 2.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.875,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 750.000,00

VALORE TERRENI: € 750.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 525.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2200	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3000	L	9,1	12,7	L
Box	NORMALE	860	1150	L	4,2	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L			

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.1.3 FONTEBLANDA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 7 P.LLE 215 e 211

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 460 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 250 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.550,00 €/mq

MASSIMO: 2.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.875,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 750.000,00

VALORE TERRENI: € 750.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 525.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2200	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3000	L	9,1	12,7	L
Box	NORMALE	860	1150	L	4,2	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L			

UTOE: 1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.1.2 FONTEBLANDA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 12 P.LLE 799, 689, 691

MICROZONA CENSUARIA: 8

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.830 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 1.100 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.550,00 €/mq

MASSIMO: 2.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.875,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 2.062.500,00

VALORE TERRENI: (- 20% residenziale) € 412.500,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 288.750,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/FONTEBLANDA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2200	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3000	L	9,1	12,7	L
Box	NORMALE	860	1150	L	4,2	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4400	L			

UTOE: 3 – PIANA CENTRALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TR.4 SAN DONATO VECCHIO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 20 P.LLE 171, 80, 25, 179, 172, 51, 173, 181, 74, 73, 35, 177, 175, 33, 115, 28, 205, 228, 165

MICROZONA CENSUARIA: 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 131.000 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 13.950 MQ

(di cui 9.350 mq RESIDENZIALE – 2.600 mq. TURISTICO-RICETTIVA – 2.000 mq. DIREZIONALE-SERVIZI)

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE (mq. 9.350)

MINIMO: 1.550,00 €/mq

MASSIMO: 2.300,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.925,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 17.998.750.000,00

VALORE TERRENI: (- 20% residenziale) € 3.599.750,00

DESTINAZIONE: TURISTICO – RICETTIVA (mq. 2.600)

MINIMO: 1.050,00 €/mq

MASSIMO: 2.050,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.550,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 4.030.000

VALORE TERRENI: (- 30% altro) € 1.209.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	2050	L	6,1	9	L

DESTINAZIONE: DIREZIONALE – SERVIZI (mq. 2.000)

MINIMO: 1.050,00 €/mq

MASSIMO: 2.050,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.550,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 3.100.000,00

VALORE TERRENI: (- 30% altro) € 930.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	2050	L	6,1	9	L

€ 3.599.750,00 + € 1.209.000,00 + € 930.000,00 = € 5.738.750,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 4.017.125,00

UTOE: 2 – PIANA CENTRALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TR.7 AVIOPARCO COSTA D'ARGENTO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 31 P.LLE 580, 947, 575, 577, 578

MICROZONA CENSUARIA: 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 285.200 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 600 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: DIREZIONALE E DI SERVIZIO

MINIMO: 1.050,00 €/mq

MASSIMO: 2.050,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.550,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 930.000,00

VALORE TERRENI: (- 30% altro) € 279.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 195.300,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	2050	L	6,1	9	L

UTOE: 4 – LAGUNA DI ORBETELLO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.4.1 GIANNELLA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 58 P.LLE 994 e 995 parte

MICROZONA CENSUARIA: 5

SUPERFICIE TERRITORIALE: 3.110 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 500 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 3.100,00 €/mq

MASSIMO: 4.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.650,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 1.825.000,00

VALORE TERRENI: (- 20% residenziale) € 365.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 255.500,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/GIANNELLA E SANTA LIBERATA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	4200	L	10,3	15,1	L
Box	NORMALE	1050	1400	L	4,5	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3800	5700	L			

UTOE: 4 – LAGUNA DI ORBETELLO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.4.2 GIANNELLA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 58 P.LLE 1259, 1119, 1120

MICROZONA CENSUARIA: 5

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.050 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 800 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 3.100,00 €/mq

MASSIMO: 4.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.650,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 2.920.000,00

VALORE TERRENI: (- 20% residenziale) € 584.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 408.800,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/GIANNELLA E SANTA LIBERATA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	4200	L	10,3	15,1	L
Box	NORMALE	1050	1400	L	4,5	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3800	5700	L			

UTOE: 4 – LAGUNA DI ORBETELLO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP 4.3 GIANNELLA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 58 P.LLA 1004

MICROZONA CENSUARIA: 5

SUPERFICIE TERRITORIALE: 830 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 3.100,00 €/mq

MASSIMO: 4.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.650,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 547.500,00

VALORE TERRENI: € 547.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 383.250,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/GIANNELLA E SANTA LIBERATA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	4200	L	10,3	15,1	L
Box	NORMALE	1050	1400	L	4,5	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3800	5700	L			

UTOE: 4 – LAGUNA DI ORBETELLO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP 4.4 GIANNELLA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 58 P.LLA 1050 e 286 parte

MICROZONA CENSUARIA: 5

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.080 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 3.100,00 €/mq

MASSIMO: 4.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.650,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 547.500,00

VALORE TERRENI: € 547.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 383.250,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/GIANNELLA E SANTA LIBERATA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	4200	L	10,3	15,1	L
Box	NORMALE	1050	1400	L	4,5	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3800	5700	L			

UTOE: 4 – LAGUNA DI ORBETELLO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP 4.6 GIANNELLA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 86 P.LLA 45

MICROZONA CENSUARIA: 5

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.010 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 3.100,00 €/mq

MASSIMO: 4.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.650,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 547.500,00

VALORE TERRENI: € 547.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 383.250,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/GIANNELLA E SANTA LIBERATA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	4200	L	10,3	15,1	L
Box	NORMALE	1050	1400	L	4,5	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3800	5700	L			

UTOE: 4 – LAGUNA DI ORBETELLO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP 4.2 GIANNELLA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 58 P.LLA 1028

MICROZONA CENSUARIA: 5

SUPERFICIE TERRITORIALE: 730 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 3.100,00 €/mq

MASSIMO: 4.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.650,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 547.500,00

VALORE TERRENI: € 547.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 383.250,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/GIANNELLA E SANTA LIBERATA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	4200	L	10,3	15,1	L
Box	NORMALE	1050	1400	L	4,5	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3800	5700	L			

UTOE: 4 – LAGUNA DI ORBETELLO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP 4.5 GIANNELLA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 86 P.LLA 50

MICROZONA CENSUARIA: 5

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2.500 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 200 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 3.100,00 €/mq

MASSIMO: 4.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.650,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 730.000,00

VALORE TERRENI: € 730.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 511.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/GIANNELLA E SANTA LIBERATA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	4200	L	10,3	15,1	L
Box	NORMALE	1050	1400	L	4,5	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3800	5700	L			

UTOE: 4 – LAGUNA DI ORBETELLO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP 4.1 GIANNELLA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 58 P.LLA 26

MICROZONA CENSUARIA: 5

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.150 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 3.100,00 €/mq

MASSIMO: 4.200,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.650,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 547.500,00

VALORE TERRENI: € 547.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 383.250,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/GIANNELLA E SANTA LIBERATA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	4200	L	10,3	15,1	L
Box	NORMALE	1050	1400	L	4,5	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3800	5700	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.6 ALBINIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 30 P.LLE 2028, 2024, 2029, 1248

MICROZONA CENSUARIA: 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.840 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 1.000 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.850,00 €/mq

MASSIMO: 2.250,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.050,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 2.050.000,00

VALORE TERRENI: (- 20% residenziale) € 410.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 287.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2250	L	4,5	6,4	L
Box	NORMALE	980	1250	L	3,5	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	2600	3300	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.11* CAMPOLUNGO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 61 P.LLE 215, 278, 219

MICROZONA CENSUARIA: 1

SUPERFICIE TERRITORIALE: 6.600 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 1.920 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.350,00 €/mq

MASSIMO: 2.000,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.675,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 3.216.000,00

VALORE TERRENI: € 3.216.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto assimilato a completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 2.251.200,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE - VIA AURELIA - QUATTRO STRADE

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Negozi

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000	L	4,3	6	L
Ville e Villini	NORMALE	2150	3300	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.2 ORBETELLO SCALO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 92 P.LLE 510, 252, 253

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: 24.640 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 4.700 MQ

(di cui 1.900 mq RESIDENZIALE – 2.800 mq. TURISTICO-RICETTIVA)

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE (mq. 1.900)

MINIMO: 1.900,00 €/mq

MASSIMO: 2.450,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.175,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 4.132.500,00

VALORE TERRENI: (- 20% residenziale) € 826.500,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2450	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	9,5	13,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2200	L	4	5,4	L
Box	NORMALE	810	1300	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	4400	L			

DESTINAZIONE: TURISTICO – RICETTIVA (mq. 2.800)

MINIMO: 660,00 €/mq

MASSIMO: 1.100,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 880,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 2.464.000,00

VALORE TERRENI: (- 30% altro) € 739.200,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	380	690	L	2,3	3	L
Laboratori	NORMALE	660	1100	L	3,6	5	L

€ 826.500,00 + € 739.200,00 = € 1.565.700,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 1.095.990,00

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.5.6 ORBETELLO SCALO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 92 P.LLE 361 e 360 parte

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.190 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 200 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.900,00 €/mq

MASSIMO: 2.450,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.175,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 435.000,00

VALORE TERRENI: € 435.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 304.500,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2450	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	9,5	13,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2200	L	4	5,4	L
Box	NORMALE	810	1300	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	4400	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.9 ALBINIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 30 P.LLE 1498, 1939, 1940, 1943, 1941, 1942, 1944, 1945, 1703, 1494, 2348, 2356, 1727, 1726, 1725, 2342

MICROZONA CENSUARIA: 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 24.720 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 3.500 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

MINIMO: 650,00 €/mq

MASSIMO: 980,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 815,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 2.852.500,00

VALORE TERRENI: (- 30% altro) € 855.750,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 599.025,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	340	480	L	2,1	2,8	L
Laboratori	NORMALE	650	980	L	4,5	6,1	L

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.8 ALBINIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 31 P.LLE 18 e 836

MICROZONA CENSUARIA: 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 19.370 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 9.800 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

MINIMO: 650,00 €/mq

MASSIMO: 980,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 815,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 7.987.000,00

VALORE TERRENI: (- 30% altro) € 2.396.100,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 1.677.270,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	340	480	L	2,1	2,8	L
Laboratori	NORMALE	650	980	L	4,5	6,1	L

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.5.2 ORBETELLO SCALO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 91 P.LLE 115, 117, 31, 30

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.910 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 400 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.900,00 €/mq

MASSIMO: 2.450,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.175,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 870.000,00

VALORE TERRENI: € 870.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 609.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2450	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	9,5	13,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2200	L	4	5,4	L
Box	NORMALE	810	1300	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	4400	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.5.1 ORBETELLO SCALO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 62 P.LLE 434, 463 parte, 56

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.010 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 2.200 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: DIREZIONALE E DI SERVIZIO

MINIMO: 810,00 €/mq

MASSIMO: 1.300,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.055,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 2.321.000,00

VALORE TERRENI: € 2.321.000,00 (non si applica la riduzione al 30% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 1.624.700,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2450	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	9,5	13,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2200	L	4	5,4	L
Box	NORMALE	810	1300	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	4400	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.7* ALBINIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 30 P.LLE 146 e 147

MICROZONA CENSUARIA: 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 16.130 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 1.680 MQ

(di cui 840 mq RESIDENZIALE e 840 mq TURISTICO-RICETTIVO)

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.850,00 €/mq

MASSIMO: 2.250,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.050,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 1.722.000,00

VALORE TERRENI: € 1.722.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto assimilato a completamento)

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2250	L	4,5	6,4	L
Box	NORMALE	980	1250	L	3,5	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	2600	3300	L			

DESTINAZIONE: TURISTICO-RICETTIVO

MINIMO: 650,00 €/mq

MASSIMO: 980,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 815,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 684.600,00

VALORE TERRENI: € 684.600,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto assimilato a completamento)

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	340	480	L	2,1	2,8	L
Laboratori	NORMALE	650	980	L	4,5	6,1	L

€ 1.722.000,00 + € 684.600,00 = € 2.406.600,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 1.684.620,00

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.12 CAMPOLUNGO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 61 P.LLE 10, 81, 77

MICROZONA CENSUARIA: 1

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.260 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 3.000 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

MINIMO: 370,00 €/mq

MASSIMO: 590,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 480,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 1.440.000,00

VALORE TERRENI: (-30%) € 432.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 302.400,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE - VIA AURELIA - QUATTRO STRADE

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Negozi

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	370	590	L	2,3	3	L

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.5.7 ALBINIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 30 P.LLE 203 e 1331 parte

MICROZONA CENSUARIA: 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2.250 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 400 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

MINIMO: 340,00 €/mq

MASSIMO: 480,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 410,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 164.000,00

VALORE TERRENI: € 164.000,00 (non si applica la riduzione al 30% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 114.800,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	340	480	L	2,1	2,8	L
Laboratori	NORMALE	650	980	L	4,5	6,1	L

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.5.8 ALBINIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 30 P.LLE 2201 e 2177

MICROZONA CENSUARIA: 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 17.980 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 200 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: DIREZIONALE E DI SERVIZIO

MINIMO: 1.050,00 €/mq

MASSIMO: 2.050,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.550,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 310.000,00

VALORE TERRENI: € 310.000,00 (non si applica la riduzione al 30% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 217.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	2050	L	6,1	9	L

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.5.3 ORBETELLO SCALO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 62 P.LLE 406, 414, 297 parte

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: 450 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.900,00 €/mq

MASSIMO: 2.450,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.175,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 326.250,00

VALORE TERRENI: € 326.250,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 228.375,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2450	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	9,5	13,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2200	L	4	5,4	L
Box	NORMALE	810	1300	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	4400	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.3 NEGHELLI

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 90 P.LLE 120, 611, 393, 710

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: 19.080 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 1.900 MQ

(di cui 1.500 mq COMMERCIALE – 400 mq DIREZIONALE E SERVIZI)

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: COMMERCIALE (mq. 1.500)

MINIMO: 1.450,00 €/mq

MASSIMO: 2.300,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.875,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 2.812.500,00

VALORE TERRENI: (- 30% altro) € 843.750,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	650	L	2,3	3	L
Negozi	NORMALE	1450	2300	L	8,1	11,6	L

DESTINAZIONE: DIREZIONALE E SERVIZI (mq. 400)

MINIMO: 1.100,00 €/mq

MASSIMO: 2.000,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 1.550,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 620.000,00

VALORE TERRENI: (- 30% altro) € 186.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1100	2000	L	6,7	9,3	L

€ 843.750,00 + € 186.000,00 = € 1.029.750,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 720.825,00

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.5 NEGHELLI

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 90 P.LLE 991, 1165, 2410, 1035, 2406, 2409, 2408, 2407, 2399, 1036, 1173, 1172, 1168, 1167, 2209, 2207, 2115, 923, 2405, 1170, 1169, 349, 924, 95, 2401, 2403, 1166, 1163

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: 9.560 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 600 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.900,00 €/mq

MASSIMO: 2.450,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.175,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 1.305.000,00

VALORE TERRENI: (-20%) € 261.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 182.700,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2450	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	9,5	13,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2200	L	4	5,4	L
Box	NORMALE	810	1300	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	4400	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.5.4* ORBETELLO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 88 P.LLE 551 parte e 85

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: ----- MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 360 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 2.000,00 €/mq

MASSIMO: 2.700,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.350,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 846.000,00

VALORE TERRENI: € 846.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto assimilato a completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 592.200,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Centrale/ORBETELLO - CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2700	L	6,6	9,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2750	3800	L	9,7	14,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2450	L	5,2	7	L
Box	NORMALE	990	1600	L	4,5	6,6	L

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.5.4 ORBETELLO SCALO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 62 P.LLE 415 parte, 431, 411, 416, 413, 410

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: 760 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 300 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.900,00 €/mq

MASSIMO: 2.450,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.175,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 652.500,00

VALORE TERRENI: € 652.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 456.750,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2450	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	9,5	13,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2200	L	4	5,4	L
Box	NORMALE	810	1300	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	4400	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.5.5 ORBETELLO SCALO

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 62 P.LLA 84 parte

MICROZONA CENSUARIA: 3

SUPERFICIE TERRITORIALE: 700 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 200 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 1.900,00 €/mq

MASSIMO: 2.450,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 2.175,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 435.000,00

VALORE TERRENI: € 435.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 304.500,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Periferica/ORBETELLO - ORBETELLO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2450	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	9,5	13,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2200	L	4	5,4	L
Box	NORMALE	810	1300	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	4400	L			

UTOE: 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: CP.5.9 TOPAIE

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 31 P.LLA 294

MICROZONA CENSUARIA: 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2.230 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 1.000 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

MINIMO: 340,00 €/mq

MASSIMO: 480,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 410,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 410.000,00

VALORE TERRENI: € 410.000,00 (non si applica la riduzione al 30% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 287.000,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ALBINIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	340	480	L	2,1	2,8	L
Laboratori	NORMALE	650	980	L	4,5	6,1	L

UTOE: 6 – ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: AT.TU.6.1 ANSEDONIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 110 P.LLA 196

MICROZONA CENSUARIA: 2

SUPERFICIE TERRITORIALE: 3.100 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 800 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 2.800,00 €/mq

MASSIMO: 3.900,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.350,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 2.680.000,00

VALORE TERRENI: (-20%) € 536.000,00

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 375.200,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ANSEDONIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3900	L	15,2	19,8	L
Box	NORMALE	1300	1750	L	3,9	5	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	4600	L			
Ville e Villini	Ottimo	4700	7000	L			

UTOE: 6 – ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: C.P.6.1 ANSEDONIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 110 P.LLA 1133 parte

MICROZONA CENSUARIA: 2

SUPERFICIE TERRITORIALE: 780 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 100 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 2.800,00 €/mq

MASSIMO: 3.900,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.350,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 335.000,00

VALORE TERRENI: € 335.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 234.500,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ANSEDONIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3900	L	15,2	19,8	L
Box	NORMALE	1300	1750	L	3,9	5	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	4600	L			
Ville e Villini	Ottimo	4700	7000	L			

UTOE: 6 – ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: C.P.6.2 ANSEDONIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 110 P.LLE 706 e 707 parte

MICROZONA CENSUARIA: 2

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.220 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 100 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 2.800,00 €/mq

MASSIMO: 3.900,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.350,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 335.000,00

VALORE TERRENI: € 335.000,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 234.500,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ANSEDONIA E ZONE CIRCONSTANTI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3900	L	15,2	19,8	L
Box	NORMALE	1300	1750	L	3,9	5	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	4600	L			
Ville e Villini	Ottimo	4700	7000	L			

UTOE: 6 – ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: C.P.6.3 ANSEDONIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 110 P.LLE 281 e 445 parte

MICROZONA CENSUARIA: 2

SUPERFICIE TERRITORIALE: 620 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 2.800,00 €/mq

MASSIMO: 3.900,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.350,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 502.500,00

VALORE TERRENI: € 502.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 351.750,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ANSEDONIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3900	L	15,2	19,8	L
Box	NORMALE	1300	1750	L	3,9	5	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	4600	L			
Ville e Villini	Ottimo	4700	7000	L			

UTOE: 6 – ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: C.P.6.4 ANSEDONIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 110 P.LLE 1758, 1759 parte, 1760 parte, 1736 parte, 1747 parte

MICROZONA CENSUARIA: 2

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.480 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 2.800,00 €/mq

MASSIMO: 3.900,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.350,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 502.500,00

VALORE TERRENI: € 502.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 351.750,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ANSEDONIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3900	L	15,2	19,8	L
Box	NORMALE	1300	1750	L	3,9	5	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	4600	L			
Ville e Villini	Ottimo	4700	7000	L			

UTOE: 6 – ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: C.P.6.5 ANSEDONIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 110 P.LLE 1649 parte, 1648, 1756, 357 parte, 252 parte

MICROZONA CENSUARIA: 2

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.070 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 2.800,00 €/mq

MASSIMO: 3.900,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.350,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 502.500,00

VALORE TERRENI: € 502.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 351.750,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ANSEDONIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3900	L	15,2	19,8	L
Box	NORMALE	1300	1750	L	3,9	5	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	4600	L			
Ville e Villini	Ottimo	4700	7000	L			

UTOE: 6 – ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO

AMBITO DI RIFERIMENTO P.O.: C.P.6.6 ANSEDONIA

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 110 P.LLA 708

MICROZONA CENSUARIA: 2

SUPERFICIE TERRITORIALE: 990 MQ

SUPERFICIE EDIFICABILE: 150 MQ

VALORI UNITARI DERIVANTI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO (EURO/MQ)

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

MINIMO: 2.800,00 €/mq

MASSIMO: 3.900,00 €/mq

VALORE UNITARIO MEDIO: 3.350,00 €/mq.

VALORE AL FINITO: € 502.500,00

VALORE TERRENI: € 502.500,00 (non si applica la riduzione al 20% in quanto trattasi di completamento)

VALORE ATTUALE (- 0,30): € 351.750,00

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ANSEDONIA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3900	L	15,2	19,8	L
Box	NORMALE	1300	1750	L	3,9	5	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	4600	L			
Ville e Villini	Ottimo	4700	7000	L			

Il Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia e Patrimonio

Arch. Massimo SABATINO

(il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lg s 82/2005 e del T.U.445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente negli archivi telematici del Comune di Orbetello)