



COMUNE DI BIBBONA

PROVINCIA DI LIVORNO

P.zza C. Colombo n. 1
57020 BIBBONA LI
P. IVA: 00286130497

AREA "EDILIZIA PRIVATA"
Tel. 0586672223

OGGETTO

Aggiornamento dei valori di mercato delle aree edificabili per l'anno 2011.

Dopo anni di impennata, che hanno visto i prezzi delle case raggiungere cifre al metro quadro stratosferiche, anche per il 2010 c'è stata una grande frenata.

Il 2010 è stato un anno ambiguo per il settore immobiliare che ha subito un drastico passaggio da un iniziale momento di incertezza ad una forte ripresa relativa agli investimenti per l'acquisto e la ristrutturazione di abitazioni e residenze.

Alla fine del 2009 gli esperti avevano previsto che nel corso del 2010 il valore degli immobili sarebbe calato notevolmente, al contrario però nel corso dello scorso anno non c'è stato nessun crollo ma un calo piuttosto limitato che si aggira intorno al 5%.

Vista la tendenza della prima parte dell'anno e i primi tre mesi del secondo semestre i prezzi a fine 2010 non hanno subito significative variazioni.

Per la determinazione dell'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili per l'anno in corso, è stato applicato al valore di stima al mq. dell'anno 2010.

Le informazioni sull'andamento del mercato immobiliare sono state reperite da fonti ufficiali tra cui (Società di Studi Economici Nomisma S.p.a, Soc. Gruppo Toscano, Pubblicazioni "Il Sole 24 ore" Fiaip ed Agenti Immobiliari locali).

ZONA 1: Capoluogo

UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 3:

Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale

Superficie dell'area mq. 8.400;

Volume esistente mc. 800 (teorici);

Volume di nuova costruzione mc. 9.000;

I.f.:1,07

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 223,74

2010 al mq.
€ 239,40

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 7:

Aree multifunzionali San Filippo

Sub-Comparto 7.1

Superficie dell'area mq. 1.600

Volume di nuova costruzione mc. 1300;
Destinazioni ammesse: Residenziale, Attività Urbane

I.f.: 0,81

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 264,00

2011 al mq.
€ 213,84

Sub-Comparto 7.2

Superficie dell'area mq. 3.100
Volume di nuova costruzione mc. 2.100;
Destinazioni ammesse: Residenziale, Attività Ricettive, Attività Urbane

I.f.: 0,68

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 264,00

2011 al mq.
€ 179,52

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 8: Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale

Superficie dell'area mq. 11.140;
Volume esistente mc. 1100 (teorici);
Volume di nuova costruzione mc. 4.200;
Destinazioni ammesse: residenziale
Valore dell'area:

I.f.:0,46

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 203,40

2011 al mq.
€93,56

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 9: Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale Rondinaia

Superficie dell'area mq. 50.000;
Volume esistente mc. 1420 (teorici);
Volume di nuova costruzione mc. 23.000;
Destinazioni ammesse:Residenziale – Attività Ricettiva - Urbana

I.f.: 0,46

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 264,41

2011 al mq.
€ 121,63

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento Lotto A



P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

Tel. 0586/672111 Fax 0586/670363

www.comune.bibbona.li.it



Superficie lotto mq. 720;
Volume di nuova costruzione mc. 650; I.f.: 0,90
Destinazioni ammesse:Residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.	2011 al mq.
€ 223,74	€ 201,37

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento Lotto B

Superficie lotto mq.480;
Volume di nuova costruzione mc. 650; I.f.: 1,35
Destinazioni ammesse:Residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.	2011 al mq.
€ 244,08	€ 329,51

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento Lotto E

Superficie del lotto mq. 216;
Volume di nuova costruzione mc. 2.000; I.f.: 9,26
Destinazioni ammesse:Residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.	2011 al mq.
€ 162,72	€ 1.506,79

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

ZONA 2: Frazione La California

UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 1: Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato Albergo S. Anna

Volume esistente: 2550
Superficie dell'area mq. 8.730;
Volume di nuova costruzione mc. 1.000; I.f.: 0,41
Destinazioni ammesse: residenziale, Attività. Ricettività

Valore dell'area:

2011 al mc.	2011 al mq.
--------------------	--------------------



P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

Tel. 0586/672111 Fax 0586/670363

www.comune.bibbona.li.it



€ 50,00

€ 20,50

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 2:
Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale
Vecchia Aurelia Ovest

Sub-Comparto 2.1

Superficie dell'area mq. 7.050

Volume di nuova costruzione mc. 2.700

I.f.: 0,38

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 183,06

2011 al mq.
€ 69,56

Sub-Comparto 2.2

Superficie dell'area mq. 29.400

Volume di nuova costruzione mc. 8.100

I.f.: 0,27

Destinazioni ammesse: residenziale e Attività Urbane

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 183,06

2011 al mq.
€ 49,43

Sub-Comparto 2.3

Superficie dell'area mq. 2.400

Volume di nuova costruzione mc. 450;

I.f.: 0,19

Destinazioni ammesse: Attività Urbane

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 183,06

2011 al mq.
€ 34,78

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 3:
Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale
Vecchia Aurelia Est

Superficie dell'area mq. 15.690;

Volume esistente mc. 6.350 (teorici);

I.f.: 0,78

Volume di nuova costruzione mc. 5.972;

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 193,00

2011 al mq.
€ 150,54

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 5:
Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale
Testata urbana di Campolungo

Sub-Comparto 5.1

Superficie dell'area mq.;5.800
Volume di nuova costruzione mc. 8.300; I.f.: 1,43
Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.	2011 al mq.
€ 188,14	€ 269,04

Sub-Comparto 5.2

Superficie dell'area mq.;5.600
Volume di nuova costruzione mc. 2.700; I.f.: 0,48
Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.	2011 al mq.
€ 188,14	€ 90,31

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 7:
Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale
Ex fiera agrizootecnica

Superficie dell'area mq. 14.970;
Volume di nuova costruzione mc. 4.800; I.f.: 0,32
Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.	2011 al mq.
€ 183,06	€ 236,15

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C2 – La California – Area di completamento:
Lotto A

Superficie del lotto mq. 1.472;
Volume di nuova costruzione mc. 1.500; I.f.: 1,02
Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 162,71

2011 al mq.
€ 165,96

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C2 – La California – Area di completamento:
Lotto D**

Superficie del lotto mq. 2.700

Volume di nuova costruzione mc. 1.028;

I.f.: 0,38

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 165,00

2011 al mq.
€ 62,70

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

ZONA 3: Località Mannaione

**UTOE 1C3 – La California – Scheda Normativa 1:
Aree derivanti da piani attuativi già approvati
Area di Campolungo**

Superficie dell'area mq. 41.929;

SLP mq. 19.000 complessivi;

R.c.: 0,45

Destinazioni ammesse: Attività Urbana, Attività commerciali della grande distribuzione.

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 157,62

2011 al mq.
€ 70,93

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato

**UTOE 1C3 – La California – Scheda Normativa 2:
Aree per nuovi insediamenti
Area del Capanile**

Superficie dell'area mq. 27.900;

SLP mq. 14.000;

R.c.: 0,50

Destinazioni ammesse: Attività Produttiva, Attività Urbana, Attività commerciali della grande distribuzione.

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 157,64

2011 al mq.
€ 78,82

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C3 – La California – Scheda Normativa 3:

Aree multifunzionali

Ex fabbrica ISAC

Superficie dell'area mq. 28.855;

Volume Esistente mc. 27.000;

I.f.: 0,94

Volume di nuova costruzione : recupero volumetria esistente;

Destinazioni ammesse: residenza, residenza turistica del tipo a), Attività Ricettiva, Attività produttiva, Attività Urbana, Attività di Servizi.

Valore dell'area:

2011 al mc.

€ 172,89

2011 al mq.

€ 162,52

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

ZONA 4: Frazione Marina di Bibbona

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 4:

Aree multifunzionali

Piazza dei ciclamini

Superficie dell'area mq.: 29.215;

Volume max consentito mc. 26.025;

I.f.: 0,89

Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, Attività Urbana con esclusione delle artigianali di servizio

Valore dell'area:

2011 al mc.

€ 250,00

2011 al mq.

€ 222,50

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 5:

Aree multifunzionali

Piazza dei Melograni Sud

Superficie dell'area mq. 11.125;

Superficie coperta attuale mq. 1100 (teorici);

SLP mq.200 prevista;

Volume nuovo da costruire mc. 900;

I.f.: 0,08

Destinazioni ammesse: Attività Urbana con esclusione delle artigianali di servizio, Attività si servizi S3, S5, S6.

Valore dell'area:

2011 al mc.

€ 234,00

2011 al mq.

€ 18,72

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 6:

Aree per l'accoglienza sociale

Centro di soggiorno Salvator Allende

Superficie dell'area mq.60.625;

Superficie coperta attuale mq. 1860 (teorici);

Volume nuovo da realizzare mc. 4500;

I.f.: 0,07

Destinazioni ammesse: Attività Urbana con esclusione delle artigianali di servizio, Attività si servizi S3, S5, S6.

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 274,57

2011 al mq.
€ 19,22

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 7:

Aree multifunzionali

Via delle Mimose

Superficie dell'area mq.10.830;

Superficie coperta attuale mq. 640 (teorici);

Volume di nuova costruzione mc. 5.250;

I.f.: 0,48

Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva, Attività Urbana e di servizi.

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 300,00

2011 al mq.
€ 144,00

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 8:

Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato

I Sorbizzi

Superficie dell'area mq.31.160;

Superficie coperta attuale mq. 790 (teorici);

Volume nuovo da costruire mc. 3.570;

I.f.: 0,11

Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva, Attività Residenza (limitatamente all'esistente), verde privato, S4.

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 335,62

2011 al mq.
€ 36,92

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 14:

Aree multifunzionali

Via dei Melograni

Sub-Comparto 14.1

Superficie dell'area mq.;15.000

Volume di nuova costruzione mc. 4.700;

I.f.: 0,31

Destinazioni ammesse: Residenza e Attività urbane

Valore dell'area:

2011 al mc.

€ 260,00

2011 al mq.

€ 80,60

Sub-Comparto 14.2

Superficie dell'area mq.;11.500

Volume di nuova costruzione mc. 3.600;

I.f.: 0,31

Destinazioni ammesse: Residenza

Valore dell'area:

2011 al mc.

€ 260,00

2011 al mq.

€ 80,60

Sub-Comparto 14.3

Superficie dell'area mq.;12.760

Volume di nuova costruzione mc. 3.750;

I.f.: 0,29

Destinazioni ammesse: Residenza

Valore dell'area:

2011 al mc.

€ 260,00

2011 al mq.

€ 75,40

Sub-Comparto 14.4

Superficie dell'area mq.;14.900

Volume di nuova costruzione mc. 4.000;

I.f.: 0,27

Destinazioni ammesse: Residenza

Valore dell'area:

2011 al mc.

€ 260,00

2011 al mq.

€ 70,20

Sub-Comparto 14.5

Superficie dell'area mq.;30.770

Volume di nuova costruzione mc. 6.440,00;

I.f.: 0,21

Destinazioni ammesse: Residenza e Attività Urbane

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 260,00

2011 al mq.
€ 54,60

Sub-Comparto 14.6

Superficie dell'area mq.; 4.000

Volume di nuova costruzione mc. 700,00;

I.f.: 0,17

Destinazioni ammesse: Residenza e Attività Urbane

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 260,00

2011 al mq.
€ 44,20

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 18: Aree a servizi “Il Gineprino”

Superficie dell'area mq. 3.790;

Volume nuovo da costruire mc. 3.570;

I.f.: 0,94

Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva.

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 230,00

2011 al mq.
€ 216,20

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

ZONA 5: Corridoio Infrastrutturale

UTOE 1D – Corridoio Infrastrutturale – Scheda Normativa 1:

Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato Centro Turistico “Le Capanne”

Superficie dell'area mq. 178.320;

Volume nuovo da costruire mc. 16.500 ;

I.f. 0,13

Destinazioni ammesse: Residenza Turistica del tipo a) e Attività ricettiva (AR), attività Urbane.

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 220,00

2011 al mq.
€ 28,60

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2A1a – Area paesaggistica della bassa collina costiera – Scheda Normativa 1: Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato l'Aione

Superficie dell'area mq. 40.000;

Volume nuovo da costruire mc. 30.000 ;

I.f. 0,75

Destinazioni ammesse: Residenza Turistica del tipo a) e Attività ricettiva (AR).

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 325,00

2011 al mq.
€ 243,75

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2A1b – Area agricola residuale della bassa colline costiera – Scheda Normativa

1:

Aree per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale “Centro Cantoniero”

Superficie dell'area mq.29.815;

S.L.P. mq. 1500;

Volume teorico da costruire mc.7.500;

I.f.: 0,25

Destinazioni ammesse:

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 152,56

2011 al mq.
€ 38,14

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2A1b – Area agricola residuale della bassa collina costiera – Scheda Normativa

2:

Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato S. Lucia

Superficie dell'area mq.19.500;

Superficie coperta mq. 440 (teorici);

Volume teorico da costruire mc.21.000;

I.f.: 1,23

Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva.

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 325,00

2011 al mq.
€ 399,75

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 2A1c – Area agricola produttiva della bassa collina costiera – Scheda

Normativa 1:

Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato “Le Bugne”

Superficie dell'area mq.65.815;

Volume di nuova edificazione mc. 27.250;

I.f.: 0,41

Destinazioni ammesse: Attività Residenziale, Residenza Turistica del tipo(a).

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 335,00

2011 al mq.
€ 137,35

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1B2 – Area agricola di pianura produttiva – Scheda Normativa 1:
Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva – Corridoio Infrastrutturale
Campo Golf “Campo alla Sainella”

Superficie dell'area mq. 762.300;

Volume di nuova costruzione mc. 4.600;

I.f.: 0,05

Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, S3 (percorso golfistico).

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 203,40

2011 al mq.
€ 12,20

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1A2 – Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica – Scheda Normativa 1: Area multifunzionale “Stalle Nuove”

Sub-Comparto 1.1

Superficie dell'area mq.;83.900

Volume di nuova costruzione mc. 8.400;

I.f.: 0,10

Destinazioni ammesse: turistico-ricettiva

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 204,00

2011 al mq.
€ 20,50

Sub-Comparto 1.2

Superficie dell'area mq.;2.300

Volume di nuova costruzione mc. 9.000;

I.f.: 3,91

Destinazioni ammesse: Attività Urbane

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 204,00

2011 al mq.
€ 797,74

Sub-Comparto 1.3

Superficie dell'area mq.;51.000

Volume di nuova costruzione mc. 66.150;

I.f.: 1,30

Destinazioni ammesse: Turistico ricettiva

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 204,00

2011 al mq.
€ 265,20

Sub-Comparto 1.4

Superficie dell'area mq.;70.500

Volume di nuova costruzione mc. 12.000;

I.f.: 0,17

Destinazioni ammesse: Urbana

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 204,00

2011 al mq.
€ 34,68

Sub-Comparto 1.5

Superficie dell'area mq.;45.750

Volume di nuova costruzione mc. 3.000;

I.f.: 0,06

Destinazioni ammesse: Urbana

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 204,00

2011 al mq.
€ 12,24

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1A2 – Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica – Scheda Normativa 2: “Centro Ippico”

Superficie dell'area mq. 314.000;

Superficie coperta mq. 2.340 (teorici);

Volume di nuova costruzione mc. 28.500;

I.f.: 0,11

Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, S3 (percorso golfistico).

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 203,00

2011 al mq.
€ 22,33

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

UTOE 1A1 – Aree di pianura di protezione territoriale – Scheda Normativa 6.2 “corridoio di accesso al mare e aree limitrofe di proprietà Mazzacurati”

Scheda normativa 6.2

Superficie dell'area mq.: 15.900

Volume di nuova costruzione mc. 720;

I.f.: 0,04

Destinazioni ammesse: turistica

Valore dell'area:

2011 al mc.
€ 250,00

2011 al mq.
€ 10,00

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.