

**COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**  
(Provincia di Grosseto)



**RELAZIONE DI STIMA**

RELATIVA AD UN TERRENO SITO A PORTO SANTO STEFANO, VIA PANORAMICA



# **COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**

(Provincia di Grosseto)

## **INDICE**

Premessa

### **PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione immobile

Dati identificativi

Dati catastali

Dati Urbanistici

Dati dimensionali

### **PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE**

Generalità

Metodologia estimale adottata

### **CONCLUSIONI**

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



## Premessa

Il Comune di Monte Argentario ha richiesto la predisposizione di una relazione di stima relativamente ad un appezzamento di terreno sito nel Comune di Monte Argentario, Porto Santo Stefano in via Panoramica, di proprietà del Comune di Monte Argentario al fine determinare il più probabile valore di mercato.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al terreno in argomento opportunamente ponderati in relazione dello stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche





# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### Descrizione dell'immobile

Il terreno di stima si trova nel centro abitato di Porto Santo Stefano, in posizione centralissima a 200 mt dal mare precisamente in prossimità del Lungomare in posizione leggermente rialzata e panoramica, raggiungibile sia tramite scale che tramite strada.



### Dati identificativi

Il terreno risulta censito al N.C.T. al Foglio 7 particella 952 del comune di Monte Argentario, come da sotto riportato visura catastale e estratto di mappa

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO \* (1) Proprieta' 1000/1000

Qualità classe - **ULIVETO**

FRAZIONAMENTO del 28/08/1999 in atti dal 28/08/1999 (n.2033.1/1999)



# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

## Dati catastali

Dati estratti dai competenti uffici dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale Il terreno è identificato al N.CT. del Comune di Monte Argentario



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2023

Data: 20/10/2023 Ora: 11.45.50

Segue

Visura n.: T138737 Pag: 1

|                      |  |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)           |
| Catasto Terreni      | Provincia di GROSSETO<br>Foglio: 7 Particella: 952 |

#### INTESTATO

|   |                            |   |                         |
|---|----------------------------|---|-------------------------|
| 1 | COMUNE DI MONTE ARGENTARIO | * | (1) Proprietà 1000/1000 |
|---|----------------------------|---|-------------------------|

#### Unità immobiliare dal 28/08/1999

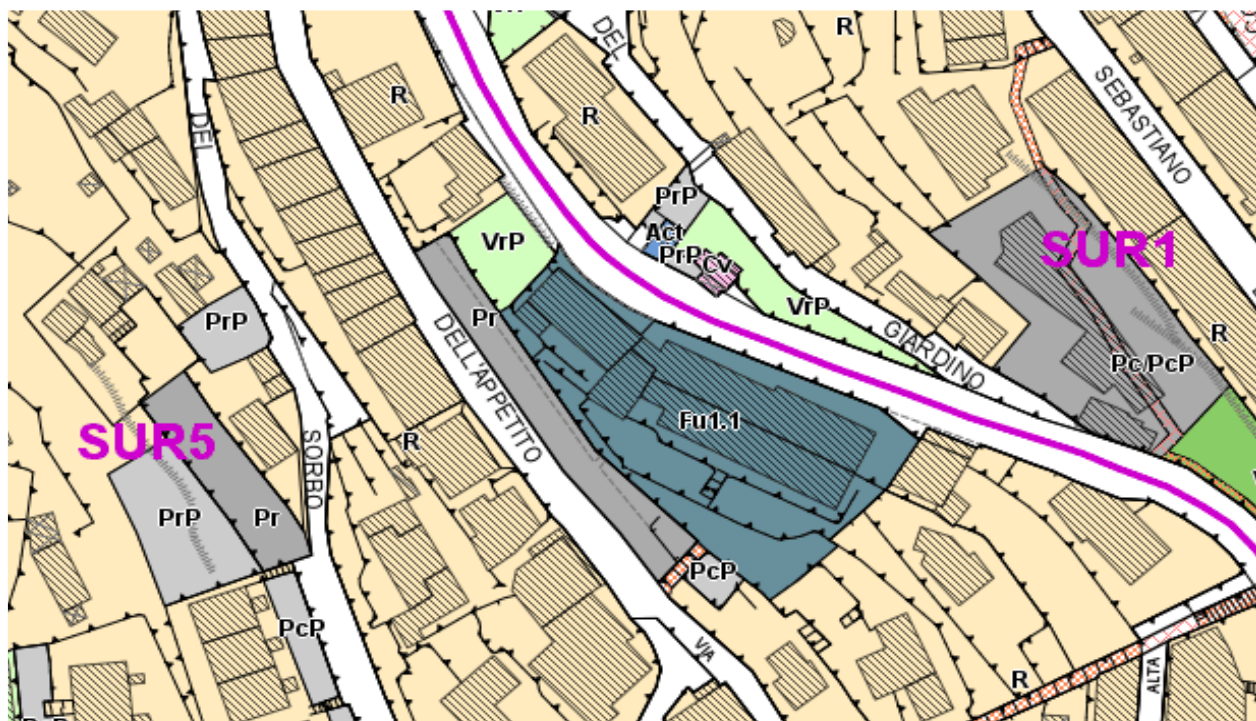
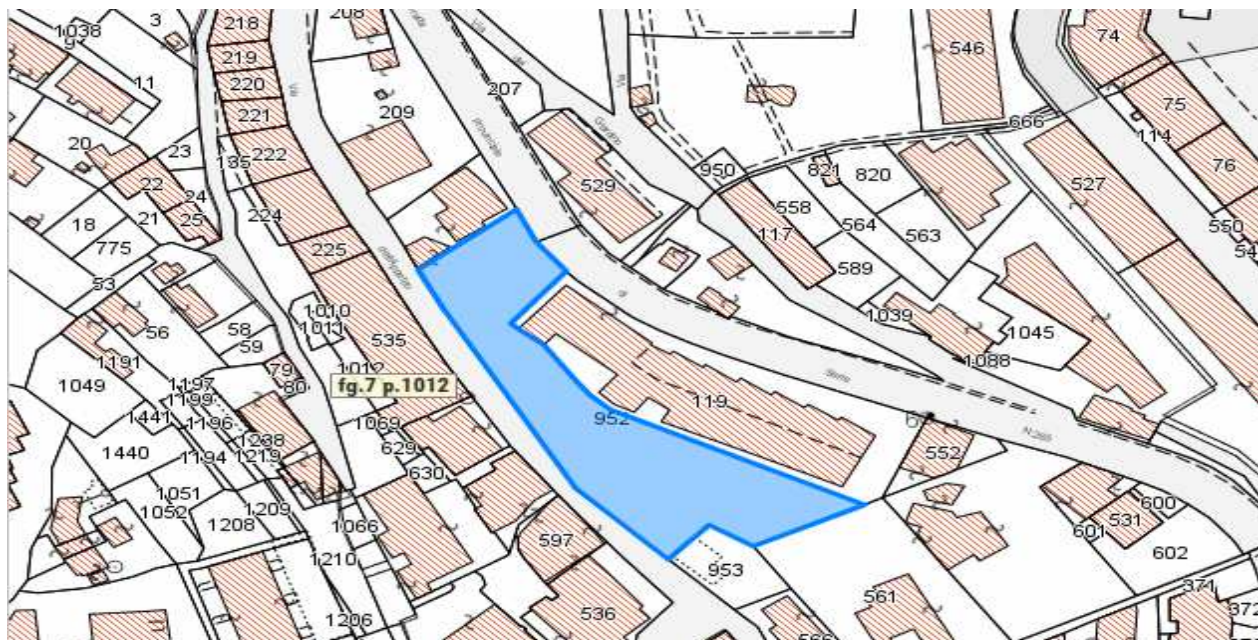
| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                             |        |                                     |                                  | DATI DERIVANTI DA  |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|--------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
|          | Foglio              | Particella | Sub | Forz.            | Qualità Classe | Superficie(m²)<br>ha are ca | Deduz. | Rendimento                          |                                  |  |
| 1        | 7                   | 952        |     | -                | ULIVETO 2      | 17 00                       |        | Dominicale<br>Euro 3,51<br>L. 6.800 | Agrario<br>Euro 3,07<br>L. 5.950 | FRAZIONAMENTO del 28/08/1999 in atti dal 28/08/1999 (n. 2033.1/1999) |
| Notifica |                     |            |     |                  |                | Partita                     | Sic.   |                                     |                                  |  |



# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

## Dati Urbanistici



# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

## NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Verificato lo strumento **URBANISTICO** vigente costituito dal **PIANO STRUTTURALE** approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 in data 25/07/2002 e successive varianti, e dal **REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 28 in data 11/07/2012 e successive Varianti e le modifiche introdotte dalla "Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21.11.2019

Risulta che in base al **PIANO STRUTTURALE** vigente i terreni ricadono nell'**Unità Territoriale Organica Elementare : UTOE 1**

UTOE 1: Porto Santo Stefano

L'Utoe 1 comprende le aree dell'insediamento costiero settentrionale, da Punta Lividonia fino alla connessione del monte col tombolo di Giannella, e include l'insediamento di Porto Santo Stefano, l'entroterra vallivo del Campone, il quartiere del Pozzarello e la sequenza dei nuclei turistico - residenziali di lungo costa verso S. Liberata. E' nel complesso una unità territoriale a dominante insediativa, caratterizzata dalla presenza del principale centro storico del comune, di aree di recente sviluppo residenziale e turistico - residenziale, e, nell'area pianeggiante del Campone, dalla concentrazione di attività artigianali e produttive specializzate nella nautica. L'insediamento di Porto Santo Stefano - centro abitato di maggiore consistenza nel territorio comunale caratterizzato dalla complessità e dalla molteplicità delle funzioni urbane e detiene i servizi amministrativi di maggiore importanza.

Che in base al **REGOLAMENTO URBANISTICO** vigente il fabbricato ricade nel centro abitato di Porto Santo Stefano

**Settori Urbani a prevalente funzione residenziale Settore Urbano SUR 5** - Comprende i settori urbani solitamente retrostanti le aree centrali e/o ubicati su versanti collinari anche scoscesi, costituiti da tessuti di formazione recente a prevalente carattere residenziale. Lambito dalla viabilità urbana principale, presenta all'interno una rete viaria inadeguata e irregolare per andamento e sezione della carreggiata, solitamente priva di gerarchie, di marciapiedi e di anelli chiusi. La densità edilizia è estremamente varia, così come i caratteri morfo-tipologici e le regole insediative. Gli spazi e i servizi pubblici sono episodici e casuali.

**(VrP) Articolo 46 verde privato** - Sono spazi a verde privati al cui interno assumono specifica rilevanza le sistemazioni a verde, anche con vegetazione naturale.

Prestazioni qualitative- Assolvono funzioni ecologiche, formali e ricreative, contribuendo alla qualificazione strutturale e funzionale degli ambiti urbani.

### **Ambiti urbani (VrP)**

Devono essere evitate alterazioni significative alla morfologia dei terreni, se non finalizzate a modellamenti morfologici atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi. I raccordi tra quote diverse sono realizzabili attraverso scarpate inerbite, ovvero attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista, o rivestiti con pietra faccia vista, di altezza non superiore a 1,20 ml.

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Al loro interno sono consentite sistemazioni a giardino o orto. È altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II della Parte IV delle presenti norme. Le eventuali recinzioni sono realizzate con siepi sempreverdi, abbinate o meno a reti a maglia sciolta. Le specie vegetali dovranno essere tipiche o autoctone o comunque naturalizzate.

Gli eventuali percorsi interni, così come le aree di sosta, hanno il fondo bianco ovvero sono pavimentate con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale. Sono consentite recinzioni, secondo le tipologie sopra definite.

Negli spazi a verde privato di cui al presente Articolo, ove ricadenti all'interno di isolati urbani in aree costituite esclusivamente o prevalentemente da tessuti residenziali a media o alta densità insediativa, è consentita la realizzazione di **autorimesse interrato ad uso privato come disciplinato dal successivo art. 47.**

## **Articolo 47 parcheggi privati**

Sono le aree private che ospitano spazi, aperti o chiusi, per la sosta veicolare. Integrano le aree che ospitano i parcheggi pubblici e contribuiscono al recupero strutturale, figurativo e funzionale delle strade e delle piazze quali spazi per gli spostamenti e le relazioni sociali.

### **Parcheggi pertinenziali in ambito urbano**

Le aree di parcheggio pertinenziale, previste nei soli ambiti urbani, potranno essere ricavati al piano terra delle costruzioni, in locali interrati anche fuori sagoma delle stesse, o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento avente una superficie massima al netto degli spazi di manovra, di mq. 15.00 (minimo 5,40x2,30).

Le aree private non di pertinenza dell'unità minima di intervento destinate e/o da destinare alla sosta, potranno essere prese in considerazione per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio all'aperto, purché poste nel raggio di ml. 300. Tale uso dovrà essere dimostrato mediante apposito atto di vincolo, debitamente trascritto a cura e spese del richiedente, dal quale risulti che tali aree non potranno essere oggetto di atti di disposizione o di costituzione di diritti reali separatamente dalla struttura principale, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

### **Parcheggi in deroga ex art. 9 l. 122/89**

I parcheggi in deroga ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 possono essere realizzati esclusivamente al piano terreno del fabbricato ospitante l'unità abitativa interessata da vincolo pertinenziale ovvero in aree esterne secondo quanto previsto al successivo punto.

L'istanza di permesso di costruire deve essere corredata, oltre che degli elaborati prescritti dal regolamento edilizio, da atto unilaterale d'obbligo comprovante il vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare di titolarità di soggetto residente nel Comune di Monte Argentario.

Ove il parcheggio sia realizzato in area esterna al fabbricato ospitante l'unità abitativa:



# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

1. a) l'intera superficie del parcheggio deve essere ricompresa in un raggio di 100 mtl misurato dallo spigolo viciniore del manufatto ospitante l'unità abitativa; in ipotesi di cambio di quote, il requisito deve essere verificato in pianta;
2. b) la costruzione ospitante il parcheggio deve essere integralmente interrata su tre lati senza che l'edificazione comporti variazioni del preesistente piano di campagna sovrastante il parcheggio;
3. c) se il parcheggio in deroga è a servizio di più unità abitative, i 100 mtl di cui alla lett. a) si computano dallo spigolo viciniore del condominio; se le unità abitative afferiscono a diversi manufatti, l'intera superficie del parcheggio deve essere ricompresa in un raggio di 100 mtl misurato dallo spigolo viciniore del manufatto ospitante l'unità abitativa più lontana dal parcheggio.

Che nel suddetto terreno insistono i seguenti **VINCOLI EX LEGE**:

**Aree sottoposte al Vincolo Paesaggistico (D. Lgs. n. 42/2004 art. 136 D.M. 1958);**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939) Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958

**Aree tutelate per Legge (D. Lgs. n. 42/2004 art. 142 c.1 lett. a) territori costieri** compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare

**Vincoli, servitù e stato locativo**

Gli immobili in esame non sono sottoposti a vincoli (ad eccezione di quelli di natura urbanistica ed edilizia) o prescrizioni che possano avere significativa incidenza sulla valutazione dei beni, fatto salvo quanto espressamente dichiarato nella presente relazione.



Vista dell'area – via panoramica

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

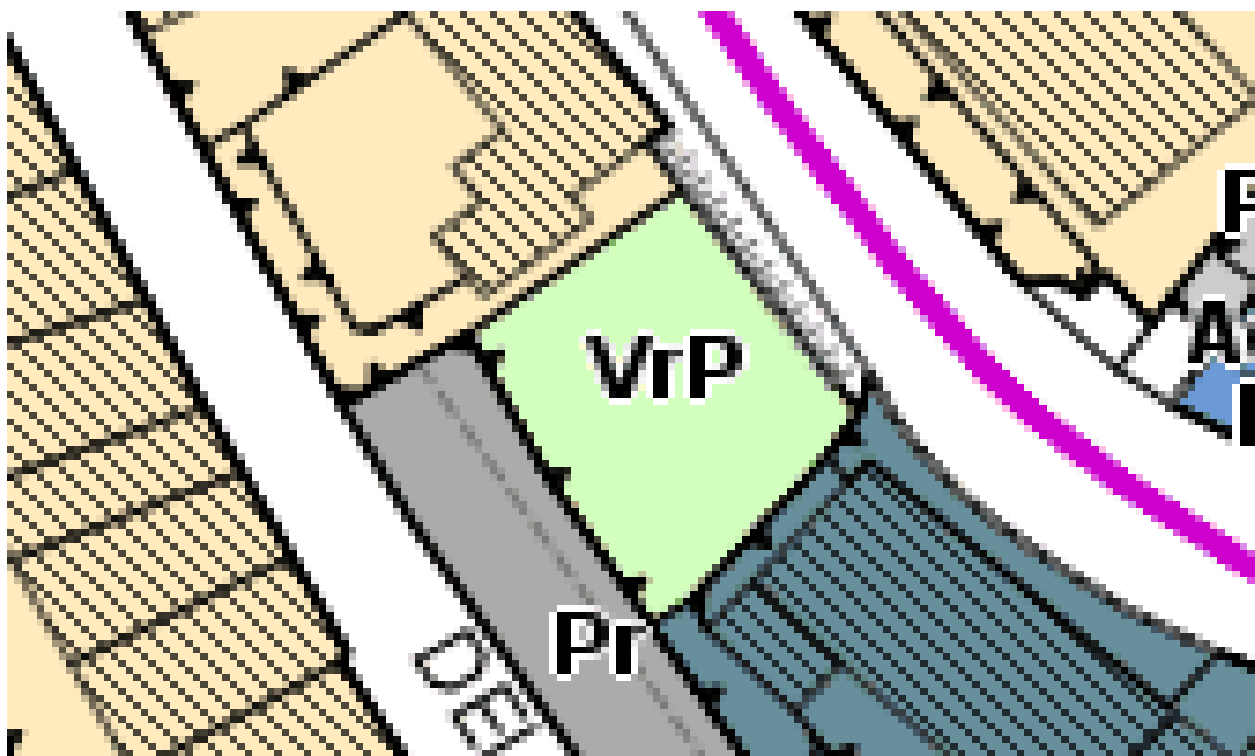
(Provincia di Grosseto)

## Dati dimensionali

Per quanto concerne la consistenza del terreno, le superfici sono quelle da valutare esattamente dopo il frazionamento , si presume circa 250 mq



Legenda – trattasi dell'area individuata con il simbolo VrP



# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

## PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE

### Generalità

L'amministrazione comunale ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione o alienazione di una porzione di un terreno, da ricavare dopo il frazionamento della particella 952 ricadente nel foglio 7 di circa 250 mq

La finalità della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene, costituito dall' appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Monte Argentario, con riferimento all'attualità.

Premesso che agli atti comunali sono già presenti valutazioni di stima, aventi lo stesso oggetto, comprensiva della stima redatta dall'agenzia delle entrate di cui al prot. 25271 del 14.09-2017, che comunque secondo la Circolare dell'Agenzia delle Entrate, la numero 1/21, al punto 3 in particolare, non è ravvisabile alcun aggancio normativo da cui poter desumere l'esistenza di un **obbligo** in riferimento a perizie o stime e/o di fissazione del corrispettivo nel medesimo valore.

Considerato il tempo intercorso infatti l'Amministrazione ha ravvisato la necessità di una nuova valutazione del terreno

### Metodologia estimativa adottata

Per la determinazione del valore dei terreni di cui trattasi si è adoperato il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quale, l'ubicazione, la consistenza, nonché la richiesta ed il valore di mercato di terreni simili ed indagini di mercato.



Per definire i valori di stima, si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, desumibili da internet, relativi a superfici immobiliari destinati a posti auto scoperti



# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

## VALORI OMI

Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: MONTE ARGENTARIO

Fascia/zona: Centrale/PORTO SANTO STEFANO

Codice di zona: B1

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            | OTTIMO             | 3300                  | 4600 | L                | 13,3                           | 18,4 | L                |
| Abitazioni civili            | Normale            | 2450                  | 3200 | L                | 9,1                            | 13,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2550 | L                | 5,8                            | 8,3  | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1500                  | 2200 | L                | 4,9                            | 7,3  | L                |
| Posti auto scoperti          | NORMALE            | 790                   | 1100 | L                | 3                              | 4,2  | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 4600                  | 6600 | L                |                                |      |                  |

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Si è verificato che il valore minimo di mercato è di 790 €/mq mentre il massimo corrisponde a 2.450 €/mq nella fascia abitazioni civili , stato di conservazione normale, comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima

Si è ritenuto utile inoltre raffrontare il dato desunto dall'Agenzia dell'Entrate con un altro dato reperito da siti di agenzie immobiliari private presenti in internet che quotano il valore, per verificare l'attendibilità del dato reperito.

Dalla consultazione è emerso che a Porto Santo Stefano

In considerazione della stagnazione economica e della crisi del mercato immobiliare, il valore di mercato di un terreno sito nel centro urbano , con destinazione a **Verde privato** risulta massimo al mq di €. 350,000

Mentre nella stessa zona : Porto Santo Stefano il valore di mercato di un **posto auto - un box** variano da un minimo di 870 €/mq ad un massimo di 1250 €/mq.

Il riferimento alla superficie che qui appare unicamente in chiave di migliore identificazione del bene, foglio 7 mappale 952 di proprietà Comunale – (con esclusione dell'area destinata a parcheggio e l'area di pertinenza dell'istituto scolastico) , avente indicativamente una superficie di 250 mq ( a scopo informativo) ancora da individuare e frazionare ;

Considerata l'entità dello stesso, la località ed il suo posizionamento, le particolari e differenziate destinazioni urbanistiche, che in generale non permettono comunque di dichiarare l'area edificabile , ma solo la possibilità di realizzare sulle stesse parcheggi interrati ai sensi della legge Tognoli 122/89 , la sua particolare dimensione e conformazione, e considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci la sottoscritta ritiene di assegnare il seguente valore da intendersi, a corpo.

Si intende per "a corpo" (art. 1538 cod. civ.) la determinazione del valore in relazione all'immobile nella sua globalità e non in quanto connotato da specifici aspetti dimensionali.

## CONCLUSIONI

Dunque dall'analisi multi parametrica a conclusione della presente stima, si può affermare un probabile valore di mercato, considerata la posizione centrale e ben servita del lotto, la sua possibilità di una eventuale trasformazione, si ritiene che il valore di mercato possa riconoscersi a corpo pari ad euro

**€ 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00);**

La stima è stata eseguita nell'ipotesi che il terreno sia libero da vincoli , pesi , gravami o servitù diversi da quelli evidenziati nell'elaborato e sarà utilizzabile esclusivamente per le finalità per cui è stata richiesta ( eventuale alienazione da parte del Comune )

## Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima

- Visura catastale
- Estratto di mappa catastale

Arch. Antonella Sabato