

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



**RELAZIONE DI STIMA**

RELATIVA ALLE AREE URBANE SITE A PORTO ERCOLE VIA DELLE BUCHE  
FOGLIO 82 PART. 220 SUB 4-5-6-7



# **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

Documentazione fotografica

### **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 alle aree urbane site in via delle Buche a Porto Ercole di proprietà del Comune di Monte Argentario al fine determinare il più probabile valore di mercato.

La sottoscritta Architetto Antonella Sabato, dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, nel corso dei quali è stato realizzato un rilievo fotografico dello stato dei luoghi, accertamenti e verifiche della consistenza degli immobili esistenti per individuare il loro valore di mercato da porre a base di gara nel piano delle alienazioni, redige la presente perizia di stima.

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



# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Aree urbane site a Porto Ercole, via delle Buche

### Descrizione dell'immobile

Oggetto della presente stima sono 4 lotti di terreno siti in via delle Buche a Porto Ercole

### Dati identificativi

Foglio **82** Particella **220** Subalterno **4**  
VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA DI MQ. 92  
Categoria **F/1a**), Consistenza **92 m2**

Foglio **82** Particella **220** Subalterno **5**  
VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA MQ. 70  
Categoria **F/1a**), Consistenza **70 m2**

Foglio **82** Particella **220** Subalterno **6**  
VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA DI MQ. 110  
Categoria **F/1a**), Consistenza **110 m2**

Foglio **82** Particella **220** Subalterno **7**  
VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA MQ. 104  
Categoria **F/1a**), Consistenza **104 m2**

### Intestazione attuale degli immobili

1. COMUNE DI MONTE ARGENTARIO  
(CF 00124360538)

sede in MONTE ARGENTARIO (GR)  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 deriva dall'atto

1. Atto del 25/07/2003 Pubblico ufficiale PANUCCIO

Tale area è stata ceduta al Comune di Monte Argentario con atto di acquisizione di aree a titolo gratuito in esecuzione della convenzione registrata con atto pubblico del Notaio Panuccio

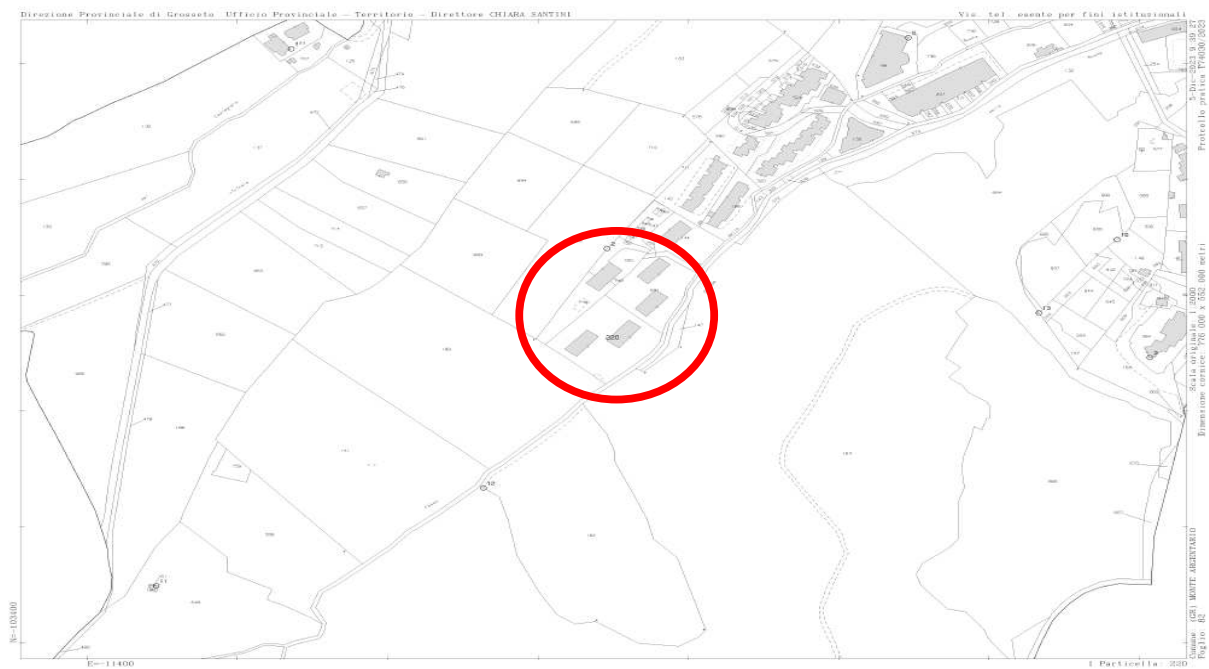
TRASCRIZIONE del 07/08/2003 - Registro Particolare 8689 Registro Generale 12857  
Pubblico ufficiale PANUCCIO UGO Repertorio 61540 del 25/07/2003  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

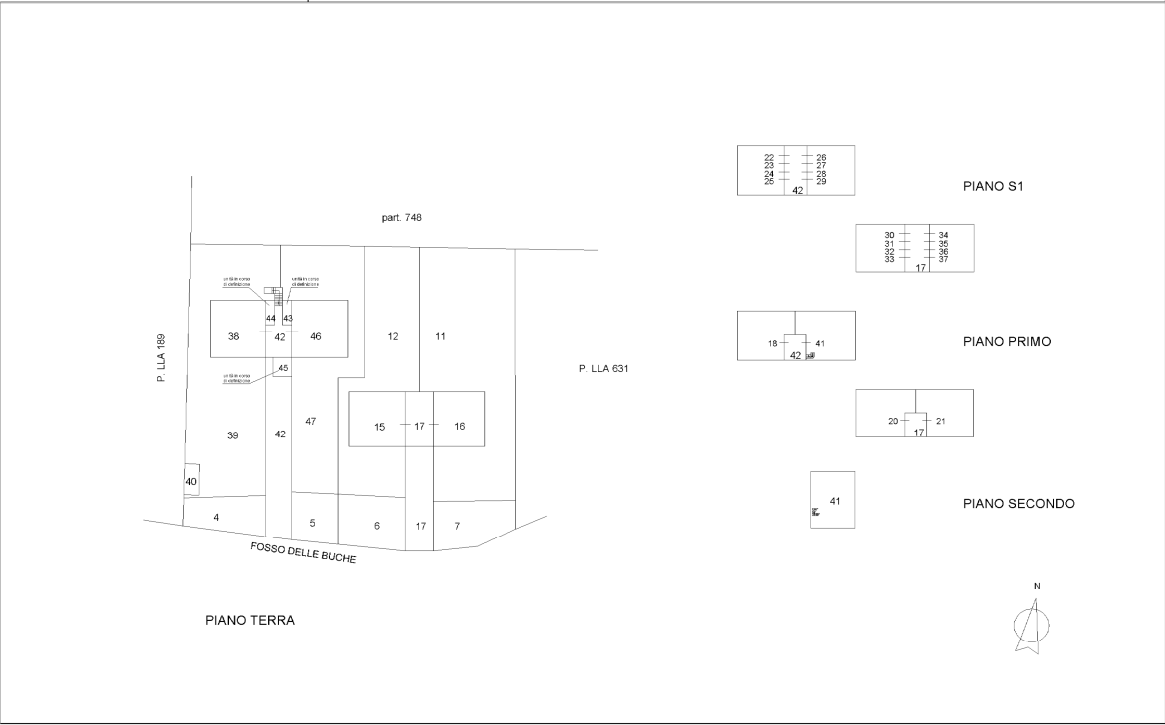
## Dati catastali

### Mappa e planimetria catastale



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Grosseto

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Scotto Stefano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Grosseto	N. 01069
Comune di Monte Argentario	Sessione:	Foglio: 82	Particella: 220	Protocollo n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappa n. del		Scala 1 : 500	

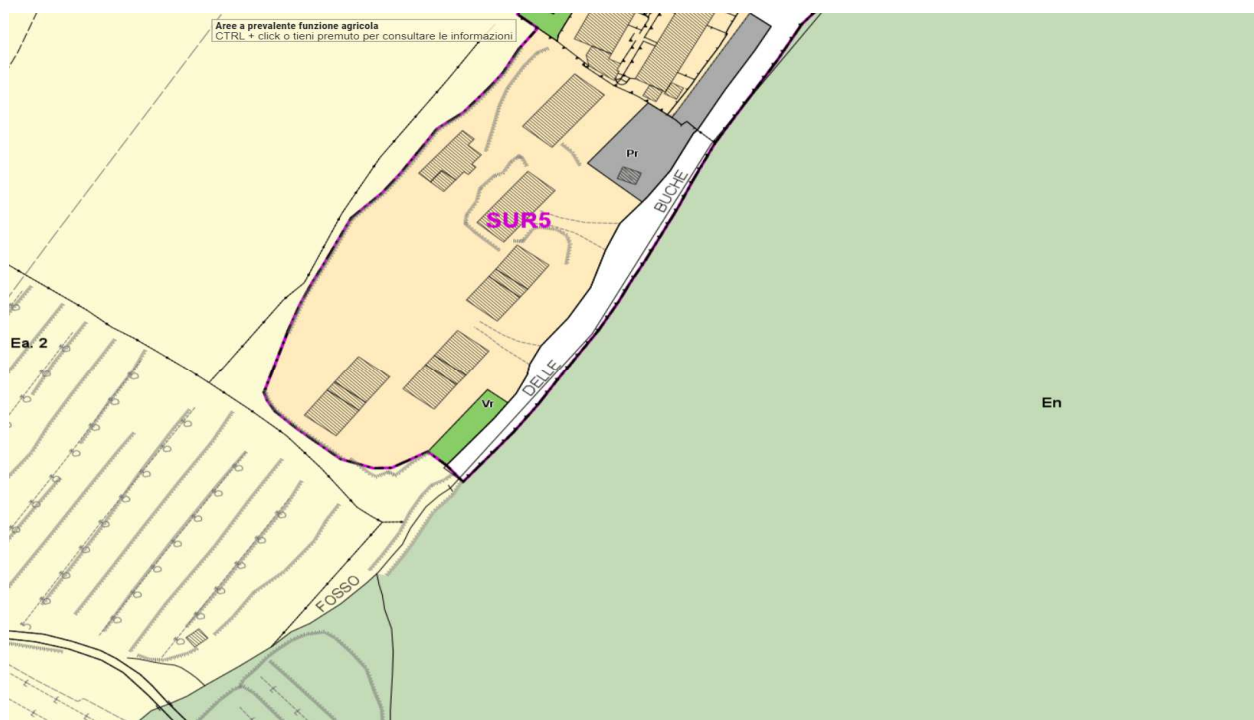


### Mappa e planimetria catastale



**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 :

Che in base al **PIANO STRUTTURALE** vigente il terreno summenzionato ricade nell' Unità Territoriale Organica Elementare – UTOE 3.

L'UTOE 3 - Porto Ercole, comprende l'insieme degli insediamenti storici e di più recente costituzione sorti all'interno dell'arco costiero orientale, e include il centro di Porto Ercole, i suoi più immediati intorno residenziali, l'area PEEP dei Mulini, l'insediamento produttivo artigianale di Cala Galera, il porto turistico di Cala Galera, il nucleo turistico residenziale di Poggio Pertuso e l'aggregato di Feniglia. E' una UTOE a dominante insediativa, caratterizzata dalla presenza di centri e siti storici di notevole valore storico - paesaggistico (borgo storico di Porto Ercole e sistema dei forti spagnoli), indirizzata allo sviluppo del turismo residenziale e nautico e delle altre funzioni di servizio.

Che in base al **REGOLAMENTO URBANISTICO** vigente il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Monte Argentario (GR) ricade in ambito:

**Settori Urbani a prevalente funzione residenziale** Settore Urbano **SUR 5** art. 82 del RU;

**Trr** - art. 75 del RU: Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale **Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale**, sono i tessuti urbani formatisi prevalentemente a partire dalla metà del XX secolo, con addizioni successive costituite da singole costruzioni o da lottizzazioni regolate con progetti unitari non coordinati tra loro. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone o naturalizzate indicate dal RE. Le recinzioni dei lotti possono essere realizzate con muretto in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti a maglia sciolta. Sono vietate le ringhiere non improntate a criteri di sobrietà formale. E' altresì vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, anche a favore di unità immobiliari ubicate in lotti limitrofi, purché legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE. Nel rispetto delle distanze di cui al DM n. 1444/1968, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, locali tecnici, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda.

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

- **R:** Residenza

**Ea.2 - Aree con prevalente funzione agricola, art. 64 del R.U.** sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, con terreni condotti prevalentemente da piccole aziende agricole e da agricoltori amatoriali. Al loro interno sono consentite le funzioni agricole e forestali, nonché le funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi i seguenti interventi: se operati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, RE3 senza trasferimenti di volumetria; se operati da imprenditori agricoli professionali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Gli interventi edilizi consentiti, con l'eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportanti la creazione di nuovi servizi igienici e tecnologici, sono comunque subordinati alla dimostrazione, secondo le modalità definite dal RE, della effettiva conduzione agricola dei fondi di pertinenza e alla manutenzione delle componenti tradizionali del paesaggio (terrazze coltivate, muri a secco, viabilità minore, ecc.). Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2.

**Rete viaria di nuova previsione/adeguamento rete viaria esistente** – art. 91 del RU per rete viaria del territorio comunale

**Vr Servizi pubblici di interesse locale - Verde attrezzato: aree di rigenerazione dei tessuti urbani** sono aree verdi che svolgono funzioni di compensazione ambientale nei confronti dei vecchi e nuovi tessuti edificati, contribuendo a migliorare l'igiene atmosferica, a mitigare il clima, a garantire la permeabilità dei terreni; Concorrono ad elevare la qualità formale del paesaggio urbano, attraverso un sistema di spazi verdi che rompe la monotonia dei tessuti edificati e ne mitiga gli impatti visuali, introducendo masse consistenti e diffuse di vegetazione arborea. Al loro interno sono previsti giardini, parchi di quartiere, spazi attrezzati per la ricreazione, gli incontri sociali e il relax. Vi sono consentite costruzioni di servizio. Le eventuali recinzioni sono realizzate con muri in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile tinteggiato, ringhiere metalliche di forme semplici, siepi sempreverdi abbinata o meno a reti a maglia sciolta. L'eventuale illuminazione è concepita per limitare l'inquinamento luminoso verso l'alto. Le sistemazioni a verde possono essere integrate con attrezzature per il gioco, il passeggio e la sosta, nonché con piste ciclabili e parcheggi per le biciclette. Le specie vegetali sono scelte tra quelle specificatamente previste dal RE



# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

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



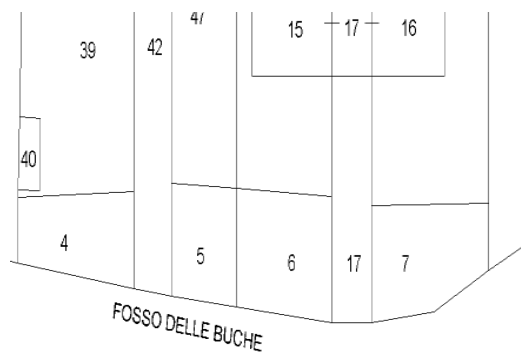
## **Vincoli, servitù e stato locativo**

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.

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

## Dati dimensionali



Foglio 82 Particella 220 Subalterno 4

VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA Categoria F/1a), Consistenza 92 m<sup>2</sup>

Foglio 82 Particella 220 Subalterno 5

VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA Categoria F/1a), Consistenza 70 m<sup>2</sup>

Foglio 82 Particella 220 Subalterno 6

VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA Categoria F/1a), Consistenza 110 m<sup>2</sup>

Foglio 82 Particella 220 Subalterno 7

VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA Categoria F/1a), Consistenza 104 m<sup>2</sup>

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

## Documentazione Fotografica



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

### **Generalità**

L'amministrazione comunale ha espresso la necessità di una valutazione economica ai fini di una valorizzazione o alienazione delle aree site a Porto Ercole in via delle Buche, trattasi di *aree urbane* - Accatastate come F1

La **categoria catastale F1** viene utilizzata per individuare le aree urbane che non hanno fabbricati e che hanno una importante valenza edificatoria.

Questa categoria incorpora spazi come giardini, cortili, o porzioni di strade.

Lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

La finalità della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile ai beni, con riferimento all'attualità.

### **Metodologia estimativa adottata**

Stabilire il **prezzo di un terreno** non è semplicissimo: intervengono tante variabili che possono modificare il valore, come per esempio il fatto che sia edificabile o agricolo, la coltura, l'ubicazione e anche lo stato di conservazione.

I presupposti ed i limiti della presente valutazione possono essere sommariamente riepilogati come segue:

- il mercato immobiliare non offre quotazioni unitarie che consentano di comporre scale di merito tra beni immobili analoghi;
- i valori unitari attraverso i quali è stato possibile rendere palese ed oggettivo il procedimento di stima esplicitato, sono di pubblico dominio;
- se si ritiene che nelle attuali condizioni, il bene è capace di una somma di utilità realizzabile;

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico 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 ad abitazioni civili site nell'intorno delle aree

Per calcolare un valore delle aree urbane, si è individuato il peso del valore delle stesse, in riferimento come una percentuale di valore aggiuntivo alla superficie della casa o dell'appartamento siti nelle vicinanze

Per le superfici scoperte, le percentuali di riferimento stabilite nella prassi estimativa sono le seguenti:

- 10% giardini di ville
- 25% per balconi e terrazze scoperte
- 35% per balconi e terrazze coperte, patii e porticati
- 60% verande



# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Verificato che il valore minimo di mercato immobiliare è di 1950 €/mq mentre il massimo corrisponde a 2.450 €/mq nella fascia abitazioni civili (valore OMI prezzo medio delle agenzie immobiliari), comprendente la zona in cui sono ubicate le aree oggetto di stima;

Si può stabilire con il processo logico e metodologico e comparativo il valore di stima.

Considerata l'ubicazione dei lotti, lo stato conservativo, la metratura degli stessi, la categoria catastale e la destinazione urbanistica ( agricola-viaria-verde );

Prendendo come riferimento un valore di mercato a €/mq 2.000 delle unità immobiliari vicine, è un coefficiente di percentuale del 7% per la destinazione in parte agricola-viaria-verde

Si avrà quindi che il valore **dell'area urbana di 140 €/mq**

## CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che le aree urbane , site a Porto Ercole in via della Buche, distinte al catasto urbano di Monte Argentario al foglio 82 particella 220 subalterno 4-5-6-7 di proprietà Comunale hanno , salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di :

VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA 92 m2

Foglio 82 Particella 220 Subalterno 4

**mq 92 x 140.000 €/mq = 12.880,00 (Euro dodicimilaottocentottantotto/00)**

VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA 70 m2

Foglio 82 Particella 220 Subalterno 5

**mq 70 x 140.000 €/mq = 9.800 (Euro novemilaottocento/00)**

VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA 110 m2

Foglio 82 Particella 220 Subalterno 6

**mq 110 x 140.000 €/mq = 15.400 (Euro quindicimilaquattrocento/00)**

VIA DELLE BUCHE SNC T AREA URBANA 104 m2

Foglio 82 Particella 220 Subalterno 7

**mq 104 x 140.000 €/mq = 14.560 (Euro quattordicimilacinquecentosessanta/00)**

Esaminati nella situazione di fatto in cui si trovano.

La stima è stata eseguita nell'ipotesi che le aree siano libere 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

# **COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**

(Provincia di Grosseto)