

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



## RELAZIONE

### Comune di Monte Argentario, Località Porto Ercole



**Funzionario E.Q.**  
**Architetto Antonella Sabato**

**COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**

Provincia di Grosseto – Regione Toscana

# RELAZIONE DI STIMA

per valorizzazione patrimoniale e potenziale alienazione

## Immobile ex scuola – Porto Ercole

|   |  |
|---|--|
| Ente proprietario<br><b>Comune di Monte Argentario</b>          | Immobile<br><b>Ex Scuola Elementare di Porto Ercole</b>                                  |
| Identificativo catastale<br><b>Foglio 83, partt. n. 106–203</b> | Destinazione prevista (Regolamento Urbanistico e PO)<br><b>Turistico-ricettiva (RTA)</b> |
| Valore di stima finale<br><b>€ 6.200.000,00</b>                 | Redatto da<br><b>Arch. Antonella Sabato</b>  |



## 1. Premessa e finalità della valutazione

La presente relazione è redatta al fine di determinare un valore di riferimento di natura estimativa del compendio immobiliare comunale denominato ex scuola di Porto Ercole, quale supporto tecnico alle valutazioni patrimoniali e alle conseguenti determinazioni dell'Amministrazione Comunale in ordine a possibili processi di valorizzazione o alienazione del bene.

La valutazione è svolta secondo criteri estimativi ordinari, con impostazione prudentiale e non speculativa, ed è finalizzata esclusivamente a fornire un ordine di grandezza attendibile del valore di mercato, tenendo conto delle potenzialità urbanisticamente legittimate dell'immobile.

La presente relazione non costituisce perizia asseverata, né stima ai fini fiscali, ipotecari o contrattuali, e non comporta automatismi dispositivi.

Eventuali approfondimenti o valutazioni puntuali potranno essere effettuati in relazione a specifiche modalità di intervento, a progetti attuativi o alle procedure che l'Amministrazione riterrà di attivare nelle successive fasi.



## 2. Identificazione e descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è un edificio storico di notevole consistenza volumetrica, originariamente realizzato per ospitare la scuola elementare di Porto Ercole. Si articola su tre livelli fuori terra, oltre a un piano seminterrato che risulta in parte emergente sul fronte mare.

La struttura si imposta con chiara evidenza lungo il Lungomare Andrea Doria, assumendo un ruolo di forte presenza scenica e di immediata riconoscibilità all'interno del contesto urbano portuale.

## Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è caratterizzato da muratura portante piena, tecnica tipica dell'architettura pubblica di fine Ottocento e inizi Novecento. Il piano seminterrato e parte del piano terreno presentano un pregevole trattamento esterno in pietra squadrata a vista, disposto con regolarità e cura esecutiva, che conferisce solidità visiva e un marcato effetto basamentale all'intero volume edilizio. I piani superiori sono invece realizzati con intonaco civile, oggi in larga parte degradato, con macchie diffuse, efflorescenze, abrasioni e perdita di pellicola pittorica.

Le facciate principali sono scandite da un ritmo regolare di aperture rettangolari che tradiscono la funzione originaria dell'edificio: finestre ampie, pensate per garantire illuminazione naturale alle aule, distribuite secondo un modulo uniforme e ripetitivo. Molti infissi risultano non più presenti o sostituiti da chiusure provvisorie, mentre altri mostrano evidente vetustà.

L'intonaco dei piani superiori, dipinto in origine in tonalità calde (ocra/giallo), oggi appare visibilmente compromesso, con diffuse lesioni, distacchi, infiltrazioni e fenomeni di corrosione superficiale dovuti all'esposizione marina. Nonostante tali condizioni, l'edificio conserva ancora una chiara dignità formale, grazie alla linearità delle sue proporzioni e alla monumentalità sobria tipica del linguaggio scolastico istituzionale.

## Contesto e posizione

Il prospetto rivolto al Lungomare Andrea Doria – fronte principale dell'edificio – si estende in lunghezza adattandosi all'andamento curvilineo della strada costiera. La posizione è di assoluto pregio, in quanto l'immobile si trova a ridosso dell'area portuale, con affaccio diretto sul fronte mare: tale collocazione, oltre a garantire elevata visibilità, conferisce all'edificio un valore paesaggistico significativo.

Sul retro l'edificio è servito da viabilità secondaria e aree destinate a parcheggio, mentre sui lati si inserisce in un tessuto edilizio misto, costituito da edifici residenziali e attività commerciali.

In sintesi, l'immobile si presenta come un edificio di importante volumetria e forte identità architettonica, con struttura solida ma superfici e infissi fortemente degradati, inserito in un contesto urbano di assoluto valore e immediatamente prospiciente il porto.





### 3. Inquadramento catastale e consistenza





**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2026

Data: 17/04/2026 Ora: 8:48:59 Segue  
Visura n.: T46114 Pag: 1

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)<br>Provincia di GROSSETO<br>Foglio: 83 Particella: 106 |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   |   |

**INTESTAIO**

|   |  |              |                         |
|---|--|--------------|-------------------------|
| 1 | COMUNE DI MONTE ARGENTARIO sede in MONTE ARGENTARIO (GR) | 00124380239* | (1) Proprietà 1000/1000 |
|---|--|--------------|-------------------------|

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |      | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                      |                      | DATI DERIVANTI DA              |   |
|--|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|----------------------|----------------------|--------------------------------|---|
|  | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub. | Zona Cons.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza          | Superficie Catastale |                                | Rendita   |
| 1  |                     | 83     | 106        |      |                     |            | B-5       | U      | 6.200 m <sup>2</sup> |                      | Euro 7.684,00<br>L. 14.800,000 | INTEGRAZIONE del 03/01/1992 Variazione del quadro catastale |
| Indirizzo (VAL DEL FANTINO) Fase T - 1<br>Partita 103 Mq. 68 |                     |        |            |      |                     |            |           |        |                      |                      |                                |   |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Catastrale F437 - Foglio 83 - Particella 106

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |      | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                      |                      | DATI DERIVANTI DA     |  |
|--|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|----------------------|----------------------|-----------------------|--|
|  | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub. | Zona Cons.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza          | Superficie Catastale |                       | Rendita                                |
| 1  |                     | 83     | 106        |      |                     |            | B-5       | U      | 6.200 m <sup>2</sup> |                      | Euro 2,42<br>L. 4,650 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo (VAL DEL FANTINO) Fase T - 1<br>Partita 103 Mq. 68 |                     |        |            |      |                     |            |           |        |                      |                      |                       |  |

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura foglio 83 particella 106



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2026

Data: 17/04/2026 Ora: 8:50:25 Segue  
Visura n.: T46631 Pag: 1

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)<br>Provincia di GROSSETO<br>Foglio: 83 Particella: 203 |
| <b>Catasto Terreni</b>      |   |

**Area di enti urbani e promiscui dal 29/11/2000**

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |            |      |       | DATI CLASSAMENTO |  |        |            | Reddito |   | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|------------|------|-------|------------------|--|--------|------------|---------|---|-------------------|
|   | Foglio              | Particella | Sub. | Forz. | Qualità Classe   | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz. | Reddito    |         |   |                   |
|   |                     |            |      |       |                  |  |        | Dominicale | Agrario |   |                   |
| 1   | 83                  | 203        |      | -     | ENTE URBANO      | 00 53                                    |        |            |         | RIFORMA FONDIARIA del 29/11/2000 Pratica n. 139576 in atti dal 29/11/2000 (n. 312.1/2000) |                   |
| Indirizzo<br>di stato MOLTORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE<br>Partita 1 |                     |            |      |       |                  |  |        |            |         |   |                   |

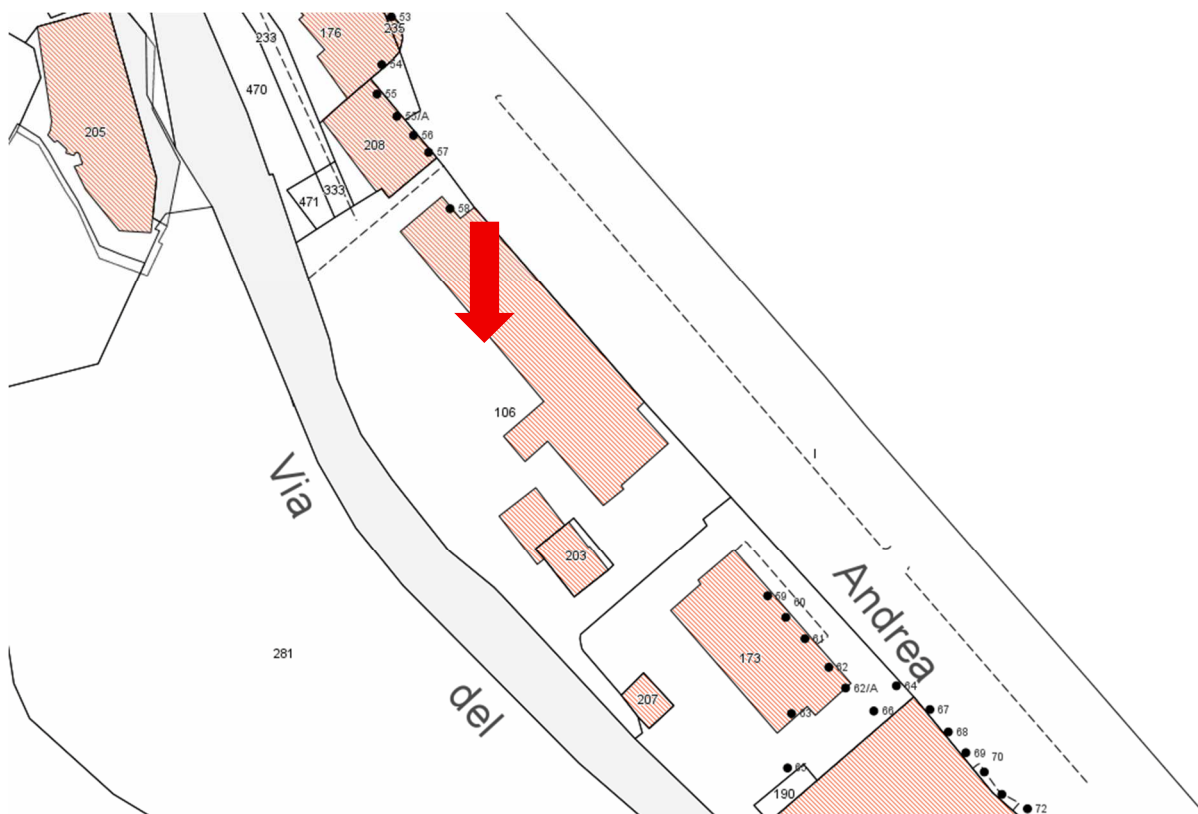
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:83 Particella:D ; Foglio:83 Particella:2 ; Foglio:83 Particella:10 ; Foglio:83 Particella:13 ; Foglio:83 Particella:15 ; Foglio:83 Particella:16 ; Foglio:83 Particella:17 ; Foglio:83 Particella:20 ; Foglio:83 Particella:22 ; Foglio:83 Particella:23 ; Foglio:83 Particella:24 ; Foglio:83 Particella:102 ; Foglio:83 Particella:104 ; Foglio:83 Particella:106 ; Foglio:83 Particella:116 ; Foglio:83 Particella:117 ; Foglio:83 Particella:118 ; Foglio:83 Particella:119 ; Foglio:83 Particella:124 ; Foglio:83 Particella:126 ; Foglio:83 Particella:129 ; Foglio:83 Particella:139 ; Foglio:83 Particella:157 ; Foglio:83 Particella:160 ; Foglio:83 Particella:171 ; Foglio:83 Particella:173 ; Foglio:83 Particella:176 ; Foglio:83 Particella:181 ; Foglio:83 Particella:183 ; Foglio:83 Particella:184 ; Foglio:83 Particella:186 ; Foglio:83 Particella:205 ; Foglio:83 Particella:207 ; Foglio:83 Particella:208 ; Foglio:83 Particella:210 ; Foglio:83 Particella:230 ; Foglio:83 Particella:235 ; Foglio:83 Particella:236 ; Foglio:83 Particella:247 ; Foglio:83 Particella:248 ; Foglio:83 Particella:249 ; Foglio:83 Particella:250 ;

**Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico**

| N.                     | DATI IDENTIFICATIVI |            |      |       | DATI CLASSAMENTO |  |        |            | Reddito |  | DATI DERIVANTI DA |
|------------------------|---------------------|------------|------|-------|------------------|--|--------|------------|---------|--|-------------------|
|                        | Foglio              | Particella | Sub. | Forz. | Qualità Classe   | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca | Deduz. | Reddito    |         |  |                   |
|                        |                     |            |      |       |                  |  |        | Dominicale | Agrario |  |                   |
| 1                      | 83                  | 203        |      | -     | ENTE URBANO      | 00 56                                    |        |            |         | Impianto meccanografico del 09/02/1977 |                   |
| Indirizzo<br>Partita 1 |                     |            |      |       |                  |  |        |            |         |  |                   |

Visura foglio 83 particella 203



### 3.1 Elaborati tecnici

Ai fini della corretta identificazione e descrizione dell'immobile oggetto di stima, sono stati esaminati e utilizzati i seguenti estratti cartografici ed elaborati tecnici, acquisiti agli atti e richiamati nella documentazione allegata.

In particolare, la Scheda del Bene Immobile contiene l'estratto di mappa catastale con l'indicazione della particella n. 106 – 203 del foglio 83.

|               |  |
|---------------|--|
| <b>TAV.01</b> | <b>Stato attuale – Piante</b><br>Piano seminterrato, piano terra e piano primo – scala 1:100   |
| <b>TAV.02</b> | <b>Stato attuale – Prospetti e sezione</b><br>Prospetti principali e sezione significativa per sviluppo verticale e caratteristiche morfologiche |



Tav.01 – stato attuale – piante



Tav.02 – stato attuale – prospetti e sezione

Pur non costituendo planimetrie catastali ufficiali, tali elaborati risultano indispensabili ai fini estimativi, in quanto consentono una rappresentazione attendibile della consistenza, della distribuzione interna e della configurazione architettonica dell'immobile.

## 4. Inquadramento storico-amministrativo

L'edificio trae origine dalla seconda metà del XIX secolo ed è stato realizzato quale struttura pubblica per l'istruzione, assumendo nel tempo un ruolo centrale nella vita urbana di Porto Ercole.

### 4.1 Fonti documentali

Ai fini della ricostruzione dell'evoluzione storica e funzionale dell'immobile sono state esaminate le seguenti fonti documentali ufficiali:

- Scheda del Bene Immobile (anno 2025) – predisposta nell'ambito dell'attività ricognitiva del patrimonio comunale;
- Relazione Tecnica del 2017 – ricostruisce le principali vicende storiche dell'edificio;
- Registro dei Fabbricati dell'anno 1887 – prima iscrizione come "Casa d'uso delle scuole";
- Procedura di Verifica dell'Interesse Culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.



## 4.2 Titolarità del bene

La proprietà dell'immobile risulta in capo al Comune di Monte Argentario in modo continuativo e ininterrotto a far data dall'anno 1887, come attestato dagli atti di acquisto dal Demanio dello Stato.

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Foglio catastale</b>  | Foglio 83  |
| <b>Particelle</b>        | n. 106 – 203   |
| <b>Atto di acquisto</b>  | Atto di vendita del 25 maggio 1887 – rep. n. 223                                 |
| <b>Trascrizione</b>      | Conservatoria Registri Immobiliari di Grosseto – Registro Particolare n. 61/1888 |
| <b>Origine catastale</b> | Arrotamento n. 58/1887 – da particella n. 1097                                   |

L'area su cui insiste l'edificio era originariamente censita nel Catasto Leopoldino come terreno appartenente alla famiglia Ugazzi, con destinazione a uso di pastura; tale area è successivamente pervenuta al Demanio dello Stato, prima della realizzazione dell'edificio scolastico.

## 4.3 Verifica dell'Interesse Culturale

Con riferimento all'immobile oggetto della presente valutazione, è stata regolarmente attivata ed espletata la procedura di Verifica dell'Interesse Culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

La procedura, avviata in data 2 gennaio 2026, si è conclusa con esito negativo, come da provvedimento adottato dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale (verbale del 19 febbraio 2026).

All'esito dell'istruttoria è stato accertato che l'immobile:

- non presenta caratteri di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico;
- non rientra tra i beni culturali di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004;
- non è soggetto alle disposizioni della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il procedimento di verifica deve pertanto intendersi definitivamente concluso, con conseguente esclusione dell'immobile dal regime di tutela monumentale, rendendo il bene pienamente disponibile e alienabile.

## 5. Note integrative per la perizia

L'assenza del deposito della planimetria catastale aggiornata non incide sulla validità e attendibilità della stima effettuata, in quanto la consistenza dell'immobile e la sua articolazione planimetrica risultano pienamente verificabili sulla base della documentazione tecnica disponibile.

La stima è pertanto fondata su elementi dimensionali e descrittivi certi e riscontrabili, idonei a rappresentare correttamente il bene ai fini estimativi, indipendentemente dall'aggiornamento della rappresentazione catastale, che ha natura essenzialmente fiscale e non incide sulla determinazione del valore di mercato.

In relazione alle successive fasi di alienazione del bene, l'eventuale aggiornamento catastale potrà essere:

- richiesto al futuro acquirente, quale adempimento preliminare o successivo alla vendita;
- predisposto direttamente dal Comune, qualora ritenuto opportuno ai fini della regolarizzazione formale prima dell'atto di trasferimento.

## 6. Inquadramento urbanistico e pianificatorio

L'inquadramento urbanistico dell'immobile oggetto di stima è definito sulla base degli strumenti di pianificazione comunale vigenti, ed in particolare del Piano Operativo Comunale del Comune di Monte Argentario, nonché degli esiti delle previsioni urbanistiche di dettaglio relative alla trasformazione dell'ex edificio scolastico di Porto Ercole.

L'area interessata dall'intervento ricade interamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 4 della L.R. Toscana n. 65/2014, ed è ubicata nel centro abitato di Porto Ercole, lungo il Lungomare Andrea Doria, in posizione centrale rispetto al porto e al waterfront urbano.

### 6.1 Scheda normativa ATTU 4.5



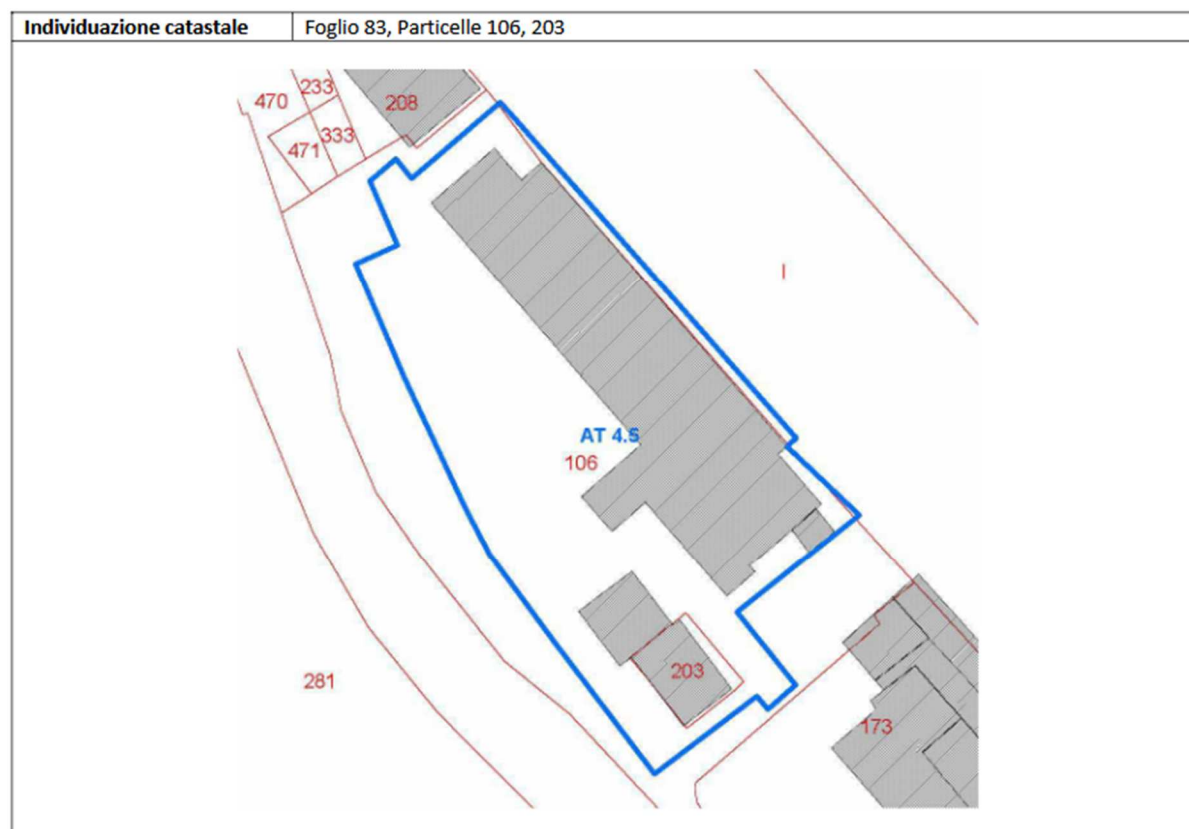
Nel Piano Operativo Comunale l'immobile è disciplinato dalla Scheda normativa e di indirizzo progettuale ATTU4.5 – U.T.O.E. 4 Porto Ercole (Lungomare Andrea Doria), inserita nell'ambito delle "Schede dei completamenti e delle trasformazioni nel territorio urbanizzato". La suddetta scheda:

- individua l'immobile quale ex asilo comunale / ex edificio scolastico;
- assegna una destinazione turistico-ricettiva;
- definisce un dimensionamento pari a una Superficie Edilizia di Recupero (SE) di 1.500 mq;
- prevede l'attuazione dell'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PUC).

La trasformazione urbanistica ammessa consiste nel recupero dell'edificio esistente con cambio di destinazione d'uso a funzione turistico-ricettiva, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia fino alla categoria RR2, senza incremento della sagoma e senza sopraelevazione.

La scheda assegna inoltre particolare rilevanza:

- alla riqualificazione del waterfront urbano di Porto Ercole;
- alla sistemazione e valorizzazione degli spazi pertinenziali esterni (superficie territoriale circa 1.330 mq);
- alla realizzazione di spazi per la sosta e i parcheggi interni al lotto.



## 6.2 Vincoli e tutele

L'immobile oggetto di stima è assoggettato esclusivamente a vincoli di carattere generale di natura paesaggistica e ambientale, comuni all'area del promontorio dell'Argentario, e non risulta gravato da vincoli puntuali di tutela storico-artistica o monumentale.

### *Vincolo paesaggistico*

L'area in cui ricade l'ex edificio scolastico di Porto Ercole è interessata dal vincolo paesaggistico di carattere generale imposto con D.M. 21 febbraio 1958 (G.U. n. 54 del 1958), esteso all'intero promontorio dell'Argentario. Il vincolo è oggi ricondotto alla disciplina del D.Lgs. 42/2004, con particolare riferimento:

- art. 136 – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
- art. 142, comma 1, lett. a) – territori costieri compresi nella fascia di 300 metri dalla linea di battigia.

L'immobile ricade inoltre nel Sistema costiero n. 10 – Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio, come individuato dal PIT/PPR della Regione Toscana.

Il vincolo paesaggistico ha natura ricognitiva e non preclusiva: non impedisce interventi di recupero, ristrutturazione e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti, purché coerenti con le prescrizioni paesaggistiche vigenti.

### *Conformità al PIT/PPR*

La trasformazione prevista per l'immobile è stata verificata come coerente e conforme al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) della Regione Toscana, in quanto configurata come intervento di:

- recupero e riuso di edificio esistente;
- riqualificazione urbana del waterfront;
- assenza di consumo di nuovo suolo.

### **Vincoli ambientali, geologici e altre prescrizioni**

Dalla documentazione urbanistica e tecnica esaminata risulta che:

- l'area non ricade all'interno di siti della Rete Natura 2000;
- la Variante ha introdotto l'obbligo di monitoraggi ambientali e di eventuale Studio di Incidenza Ambientale in fase di progettazione;
- sotto il profilo geologico e idraulico, l'area è classificata con fattibilità ordinaria.

**Conclusioni:** l'immobile non è soggetto a vincoli storico-artistici o monumentali; è assoggettato esclusivamente a vincoli paesaggistici ordinari, compatibili con la trasformazione prevista; risulta urbanisticamente e giuridicamente idoneo alla valorizzazione e all'alienazione.

## **7. Stato di conservazione e utilizzazione attuale**

Lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima è stato valutato sulla base di osservazioni dirette, documentazione disponibile e rilievi descrittivi, al solo fine di inquadrare le condizioni generali del bene nella sua configurazione attuale, senza attribuzione di giudizi di natura tecnica specialistica.

L'edificio, originariamente destinato a funzioni scolastiche, presenta uno stato manutentivo complessivamente medio, coerente con l'età del fabbricato e con il progressivo venir meno della funzione originaria. Sono riscontrabili segni di obsolescenza funzionale e distributiva, nonché l'assenza di interventi di ammodernamento riconducibili a standard contemporanei.

Attualmente l'immobile risulta non più utilizzato per la funzione scolastica originaria e si presenta in una condizione di utilizzazione parziale e non continuativa, con presenza saltuaria di attività associative e di servizio.

In chiave descrittiva, senza carattere peritale, si rilevano le seguenti criticità (da intendersi come fisiologiche e non come elementi ostativi alla valorizzazione):

- distribuzione interna non funzionale a usi contemporanei;
- dotazioni impiantistiche non adeguate agli attuali standard normativi;
- assenza di soluzioni architettoniche e funzionali coerenti con una destinazione turistico-ricettiva, senza interventi di riqualificazione.

## 8. Criteri di stima – Procedimenti estimativi

Considerata la complessità urbanistica, funzionale e patrimoniale del compendio immobiliare oggetto di valutazione, nonché la rilevanza delle decisioni amministrative cui la presente stima è finalizzata, si è ritenuto opportuno procedere mediante l'adozione di procedimenti estimativi plurimi, tra loro distinti e complementari.

### Metodo principale

#### Metodo sintetico-comparativo

Criterio principale per la determinazione del valore patrimoniale di mercato.

### Metodo di verifica

#### Criterio del valore di trasformazione

Procedimento di riscontro e verifica della coerenza in relazione alla destinazione urbanistica.

## 9. Valutazione economica

### 9.1 Quotazioni OMI di riferimento

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative all'ambito Porto Ercole – centro abitato evidenziano, per immobili residenziali di pregio, valori collocati nella fascia medio-alta del mercato locale. Sono state utilizzate esclusivamente quale parametro di orientamento e controllo, in conformità alla loro funzione istituzionale.

| Tipologia             | Stato conservativo | Min (€/mq) | Max (€/mq) |
|-----------------------|--------------------|------------|------------|
| Abitazioni civili     | Ottimo             | 4.200      | 6.300      |
| Abitazioni civili     | Normale            | 3.000      | 4.100      |
| Abitazioni economiche | Normale            | 2.150      | 3.200      |
| Box                   | Normale            | 1.650      | 2.350      |
| Posti auto scoperti   | Normale            | 1.250      | 2.100      |
| Ville e villini       | Normale            | 5.300      | 7.400      |

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate- secondo semestre 2025

### 9.2 Metodo sintetico-comparativo

Il valore unitario di riferimento, pari a € 4.100/mq, risulta collocato nella fascia alta delle quotazioni OMI per abitazioni civili nel centro abitato di Porto Ercole. Tale collocazione è ritenuta coerente e giustificata in considerazione dei seguenti fattori qualificanti:

- localizzazione fronte mare diretta, con affaccio sul Lungomare Andrea Doria;
- posizione centrale rispetto al porto, con elevata attrattività turistica;
- ampie aree pertinenziali scoperte (circa 1.330 mq) destinate a verde e spazi di relazione;
- presenza di n. 10 posti auto interni al lotto;
- destinazione turistico-ricettiva di pregio (RTA) urbanisticamente legittimata;
- unitarietà del compendio, elemento essenziale per la gestione ricettiva;
- inserimento in ambito paesaggistico tutelato.

| Superficie Edilizia di Recupero (SE) | Valore unitario | Valore totale      |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 1.500 mq                             | € 4.100/mq      | <b>€ 6.150.000</b> |

### 9.3 Criterio del valore di trasformazione

A fini di verifica e riscontro del valore determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, la valutazione economica del compendio immobiliare è stata ulteriormente sviluppata mediante applicazione del criterio del valore di trasformazione.

| Voce   | Importo                |
|--|------------------------|
| Valore prodotto finito (Vpf) – 1.500 mq × € 6.350/mq | + € 9.525.000          |
| Costi di ristrutturazione – 1.500 mq × € 1.500/mq    | – € 2.250.000          |
| Spese tecniche, oneri e sicurezza (≈ 20%)            | – € 450.000            |
| Imprevisti e accantonamenti (≈ 12,5%)                | – € 281.250            |
| Utile d'impresa ordinario (≈ 15%)                    | – € 337.500            |
| <b>TOTALE COSTI DI TRASFORMAZIONE (K)</b>            | <b>≈ – € 3.318.750</b> |
| <b>VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt = Vpf – K)</b>       | <b>€ 6.206.250</b>     |

## 10. Conclusioni

La presente relazione ha avuto ad oggetto la valutazione economica di un compendio immobiliare comunale originariamente destinato a funzioni scolastiche, ubicato nel centro abitato di Porto Ercole, in posizione di particolare pregio urbano e paesaggistico, con affaccio diretto sul fronte mare del Lungomare Andrea Doria e inserito nel waterfront portuale.

Dal punto di vista urbanistico, è stato accertato che l'immobile è interessato da una previsione pianificatoria puntuale e consolidata che ne ammette il recupero con cambio di destinazione d'uso a funzione turistico-ricettiva (RTA), nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia coerente con i caratteri morfologici, tipologici e paesaggistici del contesto, e senza possibilità di sopraelevazione.

Sotto il profilo giuridico-patrimoniale, è stata confermata la piena proprietà dell'immobile in capo al Comune di Monte Argentario, in assenza di vincoli pregiudizievoli e con esito negativo della Verifica dell'Interesse Culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

| Metodo estimativo                     | Valore         |
|---------------------------------------|----------------|
| Metodo sintetico-comparativo          | € 6.150.000,00 |
| Criterio del valore di trasformazione | € 6.206.250,00 |

**VALORE FINALE DI STIMA****€ 6.200.000,00**

I due valori risultano estremamente prossimi e coerenti, collocandosi nel medesimo ordine di grandezza e confermando, in modo reciproco, l'attendibilità delle valutazioni svolte.

La presente relazione è redatta esclusivamente per fini tecnico-estimativi e amministrativi, quale supporto alle determinazioni dell'Amministrazione Comunale in materia di gestione, valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare, e non assume valore vincolante ai fini contrattuali, fiscali o ipotecari.

La stima riflette le condizioni di mercato alla data di redazione ed è suscettibile di eventuali aggiornamenti in relazione a specifiche modalità di intervento o di alienazione del bene.

Architetto Antonella Sabato