
STUDIO DI INGEGNERIA – ING. ANGELO LUPO

Piazza Gioberti, 5 - 58100 Grosseto – e-mail: ing.angelolupo@gmail.com

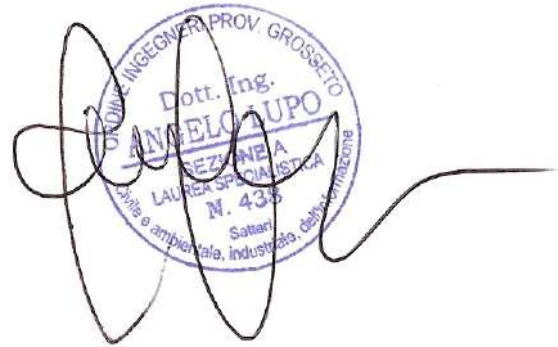
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Ex Scuola “Il Pianetto”

Via d’Ungheria 1, Porto Santo Stefano

In favore del Comune di Monte Argentario

Il Tecnico: Ing. Angelo Lupo



A circular blue stamp from the Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto. The stamp contains the text: "ORDINE INGEGNERI PROV. GROSSETO", "Dott. Ing. ANGELO LUPO", "LAUREA SPECIALISTICA N. 435", and "Settori: civile e ambientale, industriale, dell'edilizia e dell'energia". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Indice

1. Premessa.....	3
2. Descrizione generale del bene.....	3
3. RIFERIMENTI CATASTALI	8
4. CONSISTENZA.....	14
5. DATI URBANISTICI	16
5.1 VINCOLO PAESAGGISTICO	17
5.2 PIANO OPERATIVO COMUNALE	19
6. Vincoli, servitù e stato locativo	21
7. PROCESSO DI VALUTAZIONE	22
7.1 Criteri e metodologie estimative.....	22
7.2 Metodologia estimativa adottata	25
7.3 Valore di trasformazione	26
7.4 I costi della trasformazione	28
7.5 Valore di mercato post-trasformazione per capitalizzazione diretta del reddito.....	30
8. CONCLUSIONI.....	32

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo Lupo con studio in Grosseto, Piazza Gioberti n°5 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°438 veniva incaricato dal Comune di Monte Argentario (GR) - quale proprietaria dell'immobile oggetto di stima – di redigere la seguente valutazione immobiliare con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato denominato “*Ex Scuola il Pianetto*” ubicato in via d’Ungheri n.1 a Porto Santo Stefano, Monte Argentario (GR).

2. Descrizione generale del bene

L’ex scuola “Il Pianetto”, meglio conosciuta come “Scuola di via Martiri d’Ungheria”, è un fabbricato di ricostruzione post-bellica ubicato nel Comune di Monte Argentario, in località Porto Santo Stefano, su via Martiri d’Ungheria al civico 1.

In particolare, durante la Seconda guerra mondiale i bombardamenti degli alleati provocarono la distruzione di circa il 90% del paese interessando anche la scuola che in parte venne ricostruita ex novo sulle ceneri della vecchia struttura.

Pertanto, l’epoca di costruzione dell’immobile risale all’immediato dopoguerra quando, in questa parte del paese, divenne pressante l’esigenza di abitazioni.

Inizialmente, la scuola era di proprietà della Parrocchia di Porto Santo Stefano e fungeva da scuola materna, di cucito e apostolato parrocchiale. Nel corso degli anni, la scuola ha subito diverse trasformazioni e adattamenti per rispondere alle esigenze della comunità locale.

Fino al 2015 l’immobile è stato utilizzato come edificio scolastico ove migliaia di scolari santostefanesi hanno ricevuto i primi elementi della loro formazione culturale.

L'edificio, ormai abbandonato da anni, continua ad ospitare, in una porzione del piano terra, la biblioteca comunale, mentre l'appartamento, originariamente destinato al custode, è utilizzato per emergenze abitative ed il magazzino è occupato temporaneamente dalla banda comunale. L'immobile, destinato originariamente a scuola, presenta una pianta con forma ad "L", composto da 3 piani fuori terra di superficie edificata pari a **650,00 mq** ciascuno ed altezza interna di 4,20 m.

Si accede all'immobile scolastico dalla pertinenza prospiciente via Martiri d'Ungheria e il collegamento interno tra i livelli è costituito da un corpo scala collocato nell'angolo ovest del complesso edilizio.

I tre piani dell'edificio presentano uno sviluppo pressoché identico, con corridoi longitudinali di distribuzione ai vari ambienti e due blocchi di servizi igienici collocati sul retro del corpo di fabbrica parallelo a via Martiri d'Ungheria.

In quest'ultimo corpo di fabbrica sono presenti, a tutti i piani, tre ambienti di superficie pari a circa 45 mq, mentre il corpo ortogonale è occupato da corridoi di distribuzione e tre stanze, aventi rispettivamente superficie pari a circa 28 mq, 45 mq e 50 mq.

La struttura, seppur priva della regolare manutenzione, si presenta in buone condizioni.

Giova precisare che è stato effettuato un sopralluogo visivo interno ed esterno dell'intero immobile durante il quale non sono state svolte verifiche sullo stato di funzionamento degli impianti tecnologici, né sulla loro conformità alle norme vigenti.



Foto 1) Vista aerea dell'immobile oggetto di stima



Foto 2) Particolare della vista aerea dell'immobile oggetto di stima



Foto 3) Vista dell'immobile oggetto di stima

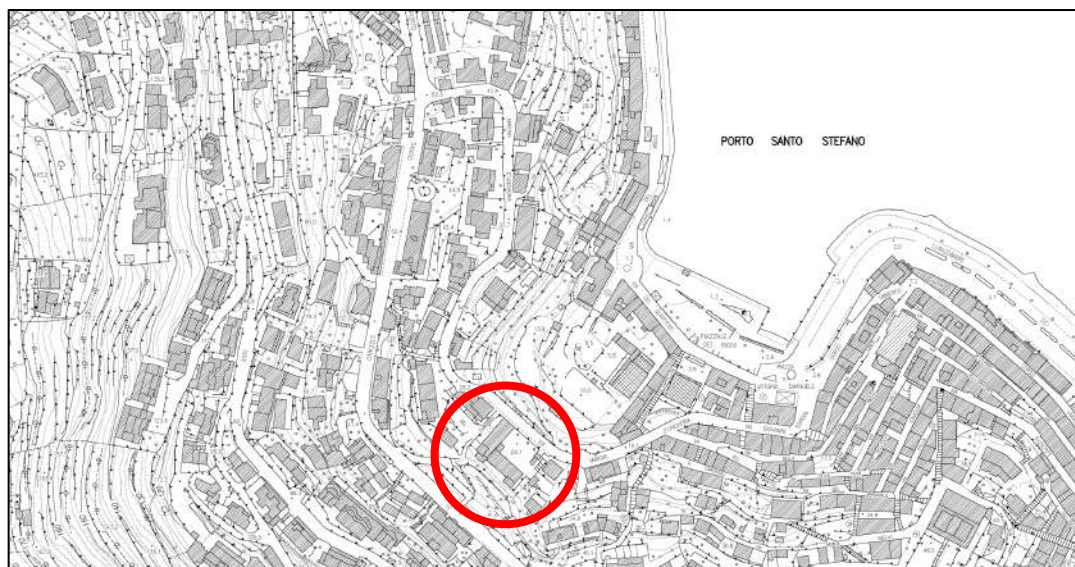


Figura a) Inquadramento territoriale su CTR dell'area oggetto di stima

3. RIFERIMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare di proprietà comunale risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, Provincia di Grosseto come segue:

- Foglio: **7**
- Particella: **431**
- Subalterni: **1, 2, 3**

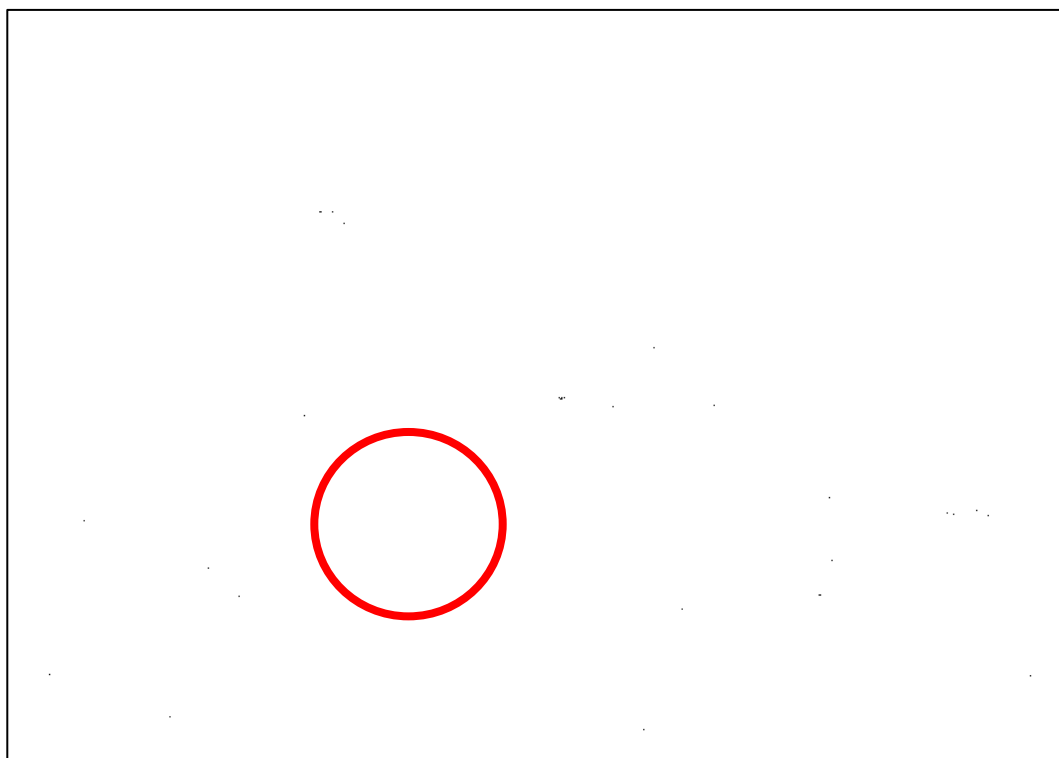


Figura b) Planimetria Catastale – foglio 7

Date: 21/02/2025 Ora: 10:41:32 Segue
Visura n.: T137440 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2025

Dati della richiesta		Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437) Provincia di GROSSETO	
Catasto Fabbricati		Foglio: 7 Particella: 431 Sub.: 1	

INTESTATO
1 COMUNE DI MONTE ARGENTARIO sede in MONTE ARGENTARIO (GR) 0013400510* (1) Posizione: 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Specifiche Catastrali		
1	7	431	1				B/E	U	8.814 m ²	1000/1000	Euro 10.875,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2021 Posizione n. 090002019 in atti del 21/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2019/1/0101)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Specifiche Catastrali		
1	7	431	1				B/E	U	8.814 m ²	1000/1000	Euro 10.875,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2021 Posizione n. 090002019 in atti del 21/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2019/1/0101)

Mappali Terreni Censuati
Codice Comune F437 - Foglio 7 - Particella 431

Figura d) Visura catastale scuola

Date: 21/02/2025 Ora: 10:43:28 Segue
Visura n.: T138178 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2025

Dati della richiesta		Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437) Provincia di GROSSETO	
Catasto Fabbricati		Foglio: 7 Particella: 431 Sub.: 2	

INTESTATO
1 COMUNE DI MONTE ARGENTARIO sede in MONTE ARGENTARIO (GR) 0013400510* (1) Posizione: 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Specifiche Catastrali		
1	7	431	2				A/4	2	3,5 Y000	1000/1000	Euro 162,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2021 Posizione n. 090002019 in atti del 21/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2019/1/0101)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Specifiche Catastrali		
1	7	431	2				A/4	2	3,5 Y000	1000/1000	Euro 162,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2018 Posizione n. 090002019 in atti del 14/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 1093/1/0101)

Mappali Terreni Censuati
Codice Comune F437 - Foglio 7 - Particella 431

Figura e) Visura catastale appartamento

Date: 21/02/2025 Ora: 10:44:15 Segue
Visura n.: T138999 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2025

Dati della richiesta		Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437) Provincia di GROSSETO	
Catasto Fabbricati		Foglio: 7 Particella: 431 Sub.: 3	

INTESTATO
1 COMUNE DI MONTE ARGENTARIO sede in MONTE ARGENTARIO (GR) 0013400510* (1) Posizione: 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Specifiche Catastrali		
1	7	431	3				C/2	4	83 m ²	1000/1000	Euro 287,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2021 Posizione n. 090002019 in atti del 21/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2012/1/0201)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Specifiche Catastrali		
1	7	431	3				C/2	4	83 m ²	1000/1000	Euro 287,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2018 Posizione n. 090002019 in atti del 14/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2018/1/0101)

Mappali Terreni Censuati
Codice Comune F437 - Foglio 7 - Particella 431

Figura f) Visura catastale magazzino

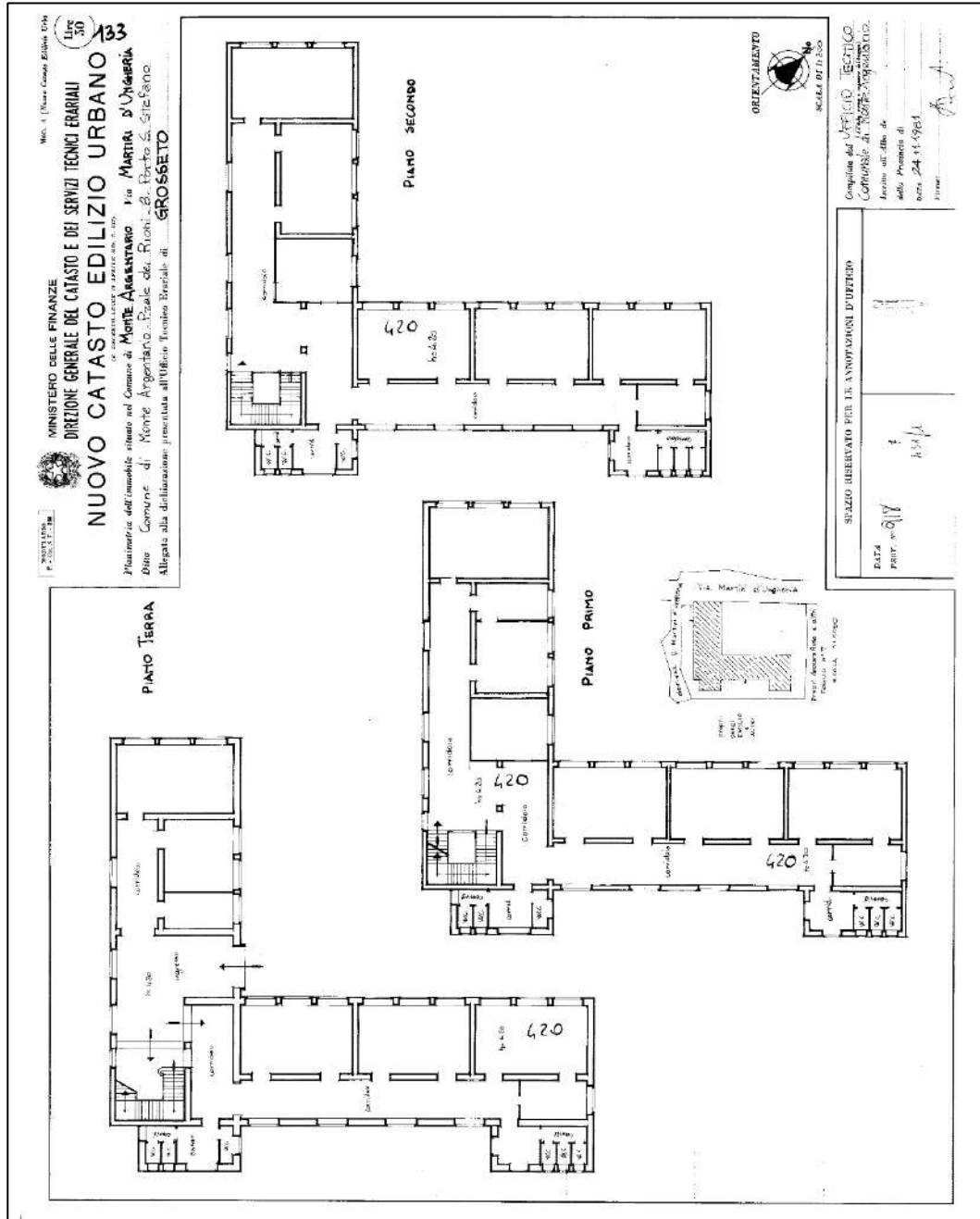


Figura g) Planimetria catastale scuola

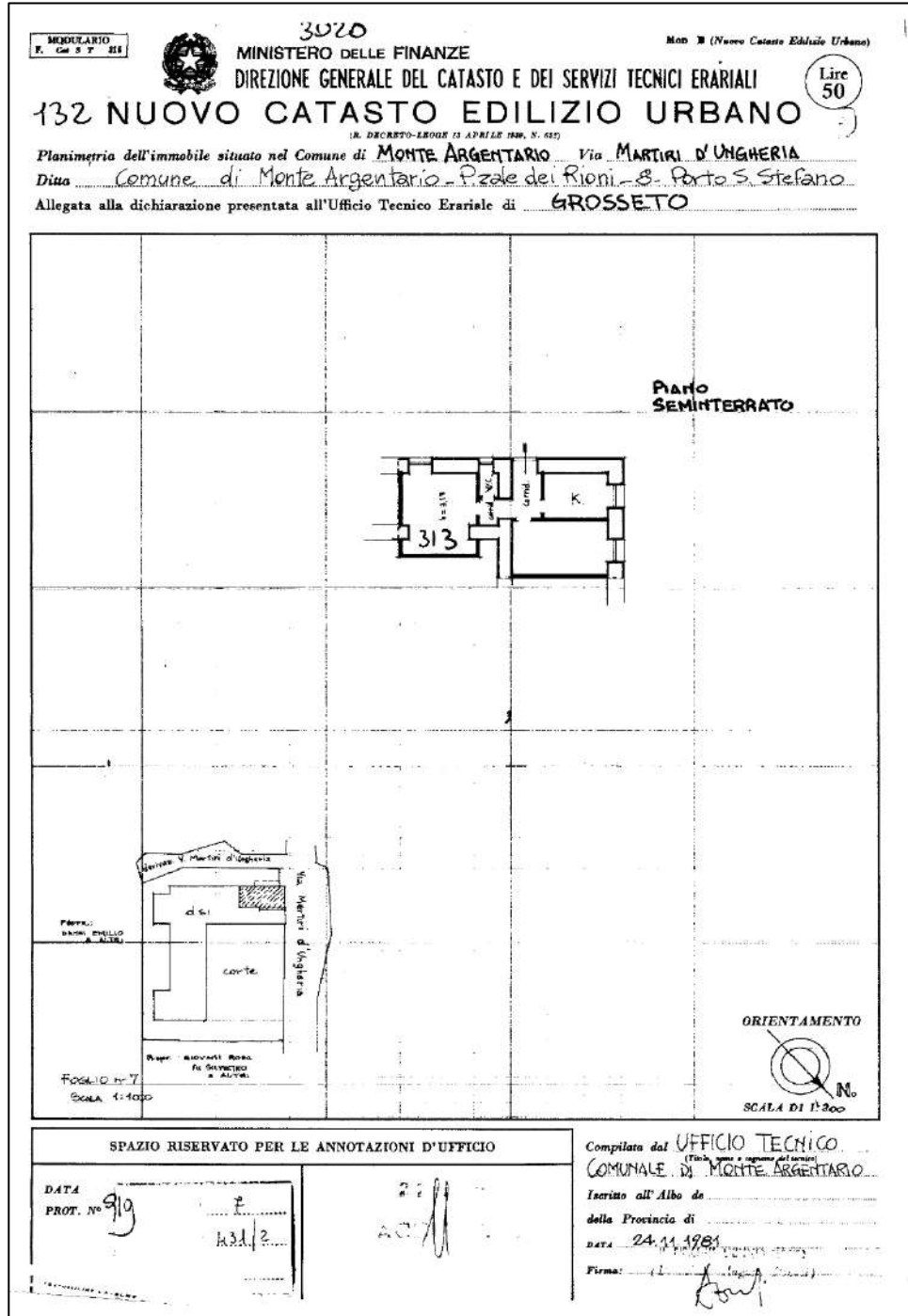


Figura h) Planimetria catastale appartamento

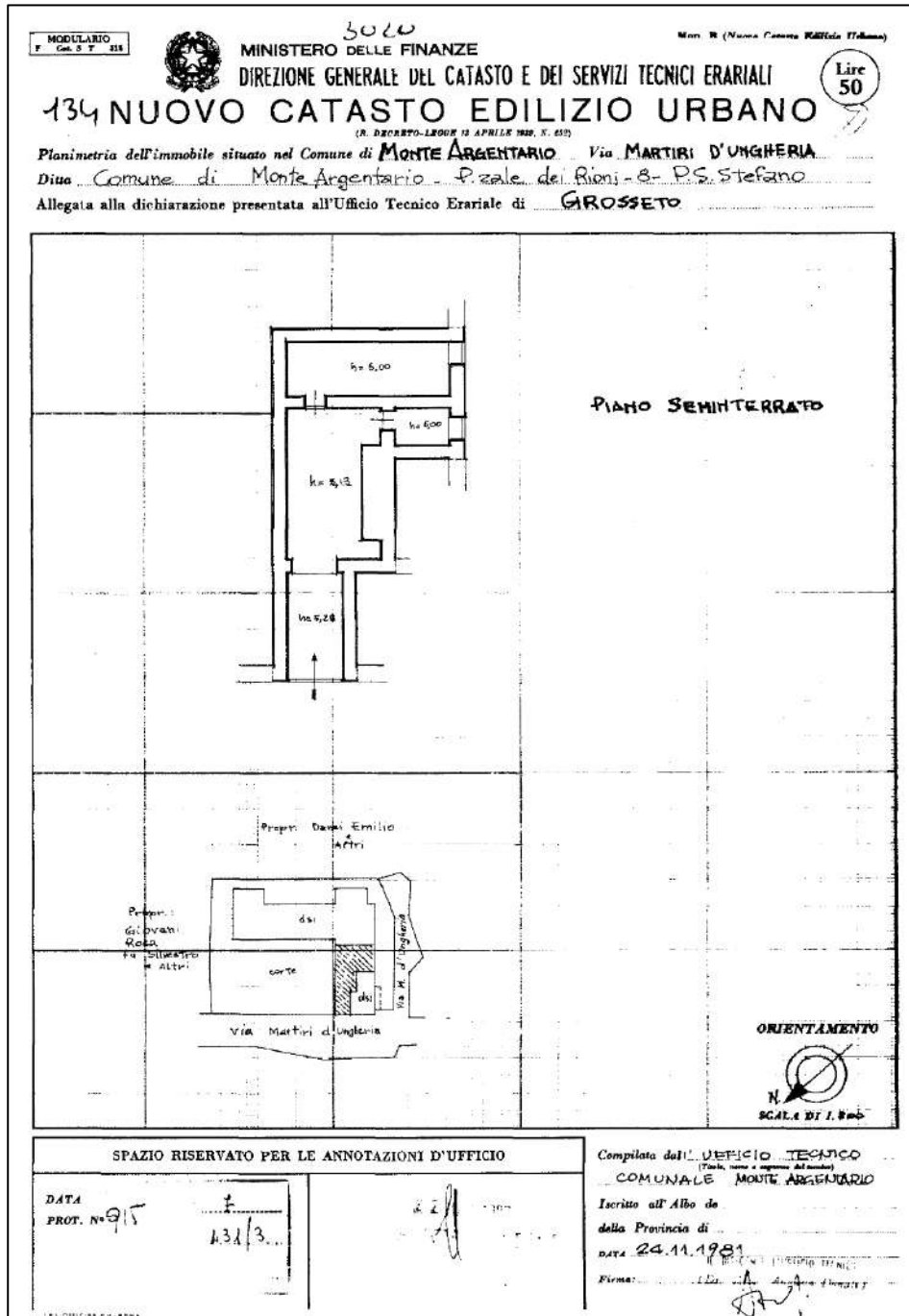


Figura i) Planimetria catastale magazzino

4. CONSISTENZA

La consistenza è stata calcolata sulla scorta della documentazione presente negli uffici e negli archivi comunali, mentre per le aree pavimentate e le aree a verde le superfici sono state determinate per via grafica dalla sovrapposizione con l'ortofoto.

EDIFICIO SCOLASTICO

$S_l = \text{mq } 1'950$ superficie lorda (consistenza comprensiva di muri interni e muri perimetrali)

$H = \text{ml } 4,20$ altezza (da pavimento all'intradosso del solaio soffitto)

lastrico solare = in c.t. mq 650

corte esclusiva = in c.t. mq 430

APPARTAMENTO

$S_l = \text{mq } 76$ superficie lorda (consistenza comprensiva di muri interni e muri perimetrali)

$H = \text{ml } 3,13$ altezza (da pavimento all'intradosso del solaio soffitto)

MAGAZZINO

$S_l = \text{mq } 142,70$ superficie lorda (consistenza comprensiva di muri interni e muri perimetrali)

$H = \text{ml } 5,10$ altezza (da pavimento all'intradosso del solaio soffitto)

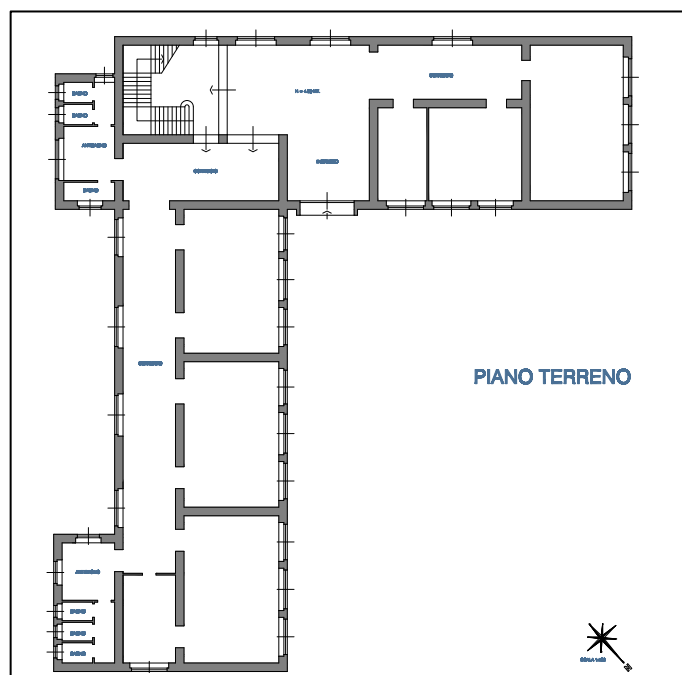


Figura j) Piano terra edificio

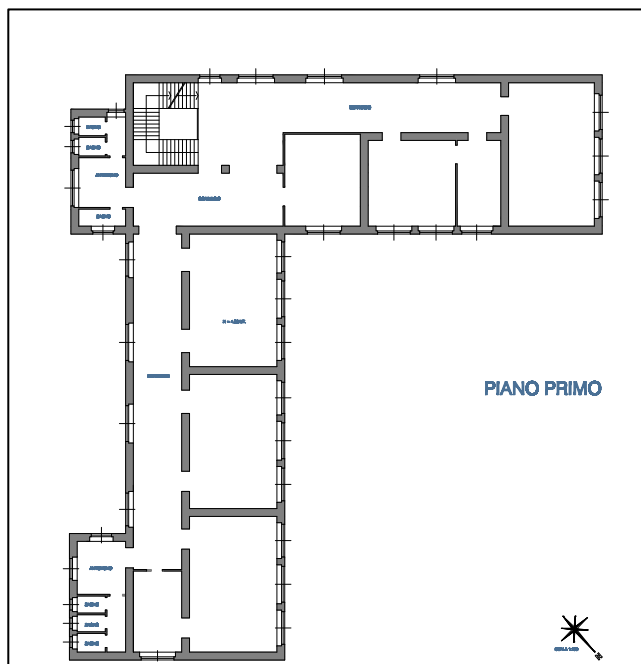


Figura k) Piano primo edificio

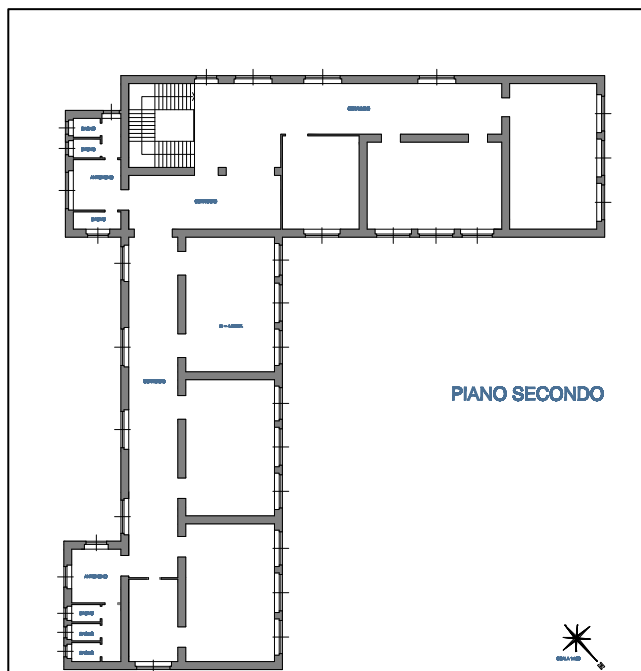


Figura l) Piano secondo edificio

5. DATI URBANISTICI

Il R.U. individua l'area come segue:



Figura m) Cartografia R.U.

U.T.O.E.	1
Ambiti territoriali	Ambito urbano
Centro abitato	Porto Santo Stefano
Settori urbani funzionali	SUR1 - Settori urbani a prevalente funzione residenziale
Tessuti urbani	Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale
Aree ed edifici speciali	Servizi pubblici di interesse locale-Attrezzature scolastiche di base: scuole primarie

5.1 VINCOLO PAESAGGISTICO

L'area risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte terza, Articolo 136 – immobili ed aree di notevole interesse pubblico e Articolo 142 – aree tutelate per legge.

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 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
Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 142 Aree tutelate per legge (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 431/1985)	Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare (comma 1, lettera a)

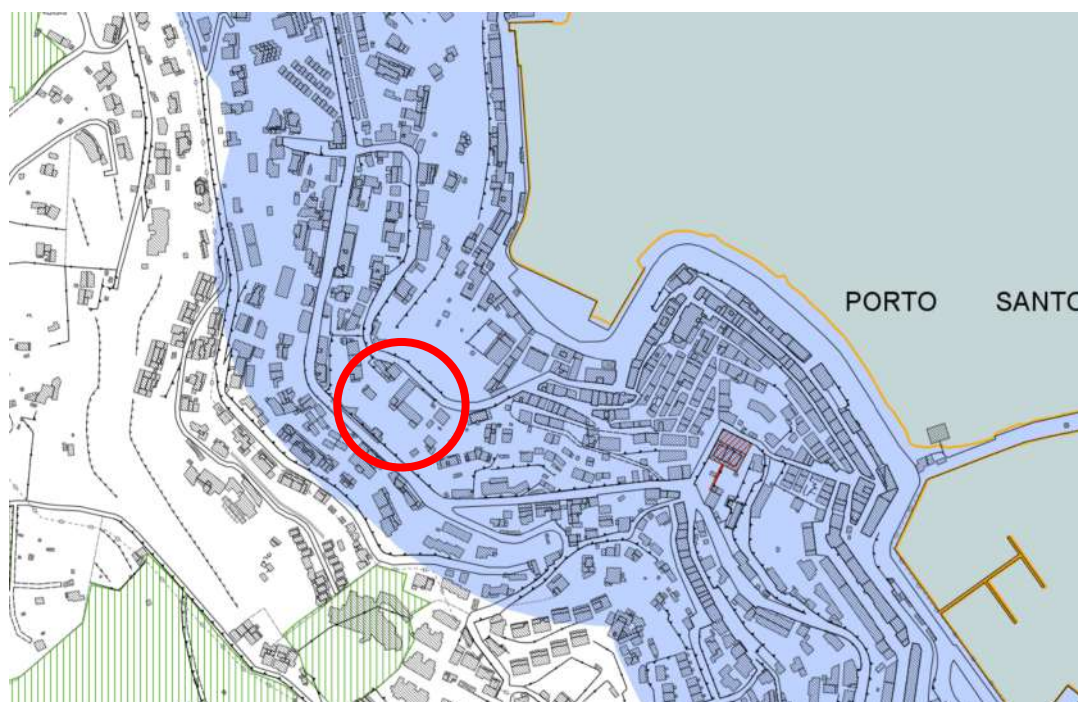


Figura n) Cartografia RU Beni Paesaggistici

L'Amministrazione Comunale di Monte Argentario ha richiesto in data 18/09/2025 alla "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale" la verifica dell'interesse

culturale dell'immobile situato nel Comune di Monte Argentario (GR) denominato "Scuola E. De Amicis" in Via Martiri d'Ungheria, 31.

La Commissione Regionale ha stabilito, in base al verbale del 19/02/2026, che tale immobile non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e, pertanto, **non rientra tra i beni tutelati** ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche.

Di conseguenza, decadono gli obblighi di tutela previsti dal decreto legislativo, inclusi quelli degli articoli 12 e 56. Tuttavia, rimangono validi gli obblighi derivanti dall'articolo 90 e seguenti del medesimo decreto, in caso di scoperte archeologiche fortuite. In tale circostanza, sarà obbligatorio denunciare, entro 24 ore, alla Soprintendenza o alle autorità competenti e conservare temporaneamente i beni rinvenuti.

In caso di presenza di elementi decorativi come affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, ecc., anche se scoperti successivamente, questi saranno soggetti alle disposizioni degli articoli 11, comma 1, lettera a) e 50 del D.Lgs. 42/2004.

5.2 PIANO OPERATIVO COMUNALE

La scheda normativa **“AT-TU-1.6 Utoe 1 - Porto Santo Stefano – via Martiri di Ungheria”** adottata dal POC prevede quanto di seguito riportato:

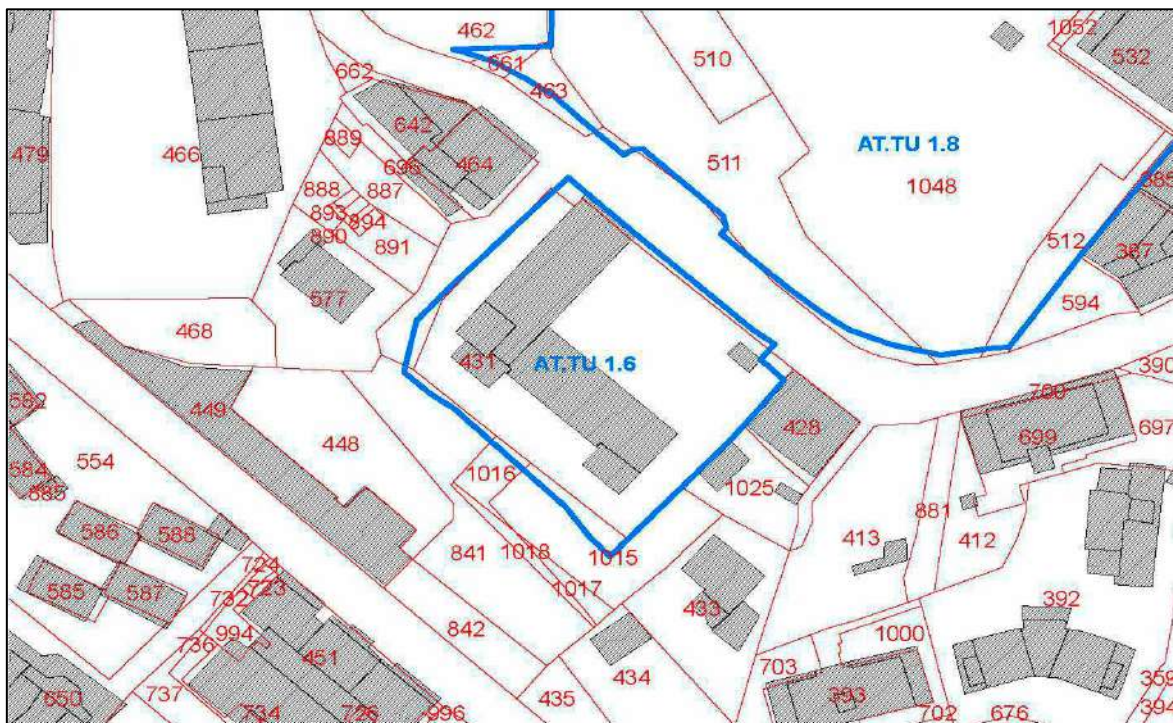


Figura o) Scheda normativa AT.TU-1.6, Estratto del POC

Destinazioni previste	TURISTICO RICETTIVA
Superficie territoriale	1'965 mq
Dimensionamento	SE di Recupero: 2.500 mq
Modalità di attuazione	Permesso a costruire convenzionato
Obiettivi	PS - Ob 3 - Sviluppo sostenibile, diversificazione e specializzazione dell'offerta turistica: Miglioramento dotazioni attività economiche e commerciali. L'intervento

	rientra inoltre nell'obiettivo generale di riqualificare e rivitalizzare in chiave multifunzionale il tessuto urbano.
Descrizione	Recupero con cambio di destinazione d'uso dell'edificio storico esistente relativo all'ex asilo comunale. La struttura è situata in posizione panoramica, retrostante il giardino e parcheggio Jacovacci.
Categorie di intervento	Fino a ristrutturazione edilizia RR2

PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI E PARTICOLARI

Progettazione	Per garantire la qualità della progettazione e della realizzazione del nuovo assetto dovranno essere redatti appositi elaborati in relazione a: panoramicità e visualità, profilo morfologico del terreno, semiologia naturale e antropica, sistema drenante, vegetazione, arredi e illuminazione, viabilità di accesso e distribuzione, forme e materiali del complesso edilizio e dei manufatti di servizio e di arredo. Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle <i>"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"</i> redatte dalla Regione Toscana.
Inserimento morfo-tipologico	Il recupero dell'edificio dovrà avvenire nel rispetto della sagoma, dei prospetti del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio esistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico ambientale, anche nell'uso dei materiali e delle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto urbano.
Spazi aperti elementi del verde	Tutti gli interventi esterni collocati nell'area pertinenziale dovranno essere improntati al rispetto e alla coerenza con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali proprie del contesto.
Collocazione della nuova edificazione, accessibilità, connessioni e sosta	Edificio esistente in area già accessibile da Via Martiri di Ungheria.

La stessa scheda riporta le seguenti classi di pericolosità:

- classi di pericolosità geologica: **G.3 – Pericolosità geologica elevata**

- classi di pericolosità idraulica: assenza di interferenza con aree a pericolosità idraulica.

6. Vincoli, servitù e stato locativo

Ad eccezione dei vincoli di natura urbanistica e edilizia, gli immobili oggetto della presente stima non sono sottoposti a vincoli o prescrizioni che ne possano influenzare la valutazione.

Secondo quanto riferito dagli Uffici Comunali detti immobili, non risultando gravati da servitù o altri diritti reali, sono stati considerati come libero da ogni peso e gravame.

7. PROCESSO DI VALUTAZIONE

7.1 Criteri e metodologie estimative

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
-
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito

indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- **Capitalizzazione del reddito:** la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese spettanti alla proprietà (quote di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese). È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.
- **Valore di trasformazione:** aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.
- **Valore di surrogazione,** aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato. Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello

da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- **Valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua. Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità. Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.
- **Costo di produzione**: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

7.2 Metodologia estimativa adottata

A seguito delle considerazioni sviluppate nei paragrafi precedenti, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, si procederà all'utilizzo del procedimento indiretto per **valore di trasformazione** in quanto il bene in non ha un mercato, ma risulta suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che, invece, può essere apprezzato dal mercato; pertanto, il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo sul fondo oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione del bene, nonché dello stato di conservazione dello stesso.

Giova evidenziare che trattasi di un compendio immobiliare - situato in posizione panoramica, retrostante il giardino e parcheggio Jacovacci- in gran parte dismesso che, pertanto, non esprime una utilità diretta nella sua configurazione attuale, ma, indirettamente, in relazione alla possibile trasformazione su di esso praticabile. Per quanto concerne i locali attualmente utilizzati come **biblioteca e sede della banda locale**, ai fini della presente stima verranno considerati liberi in quanto non gravati da accordi vincolanti e, pertanto, nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

A tal proposito, giova ricordare che la scheda normativa "**AT-TU-1.6 UTOE 1 - Porto Santo Stefano – via Martiri di Ungheria**", inserita nel POC adottato, prevede il recupero con cambio di destinazione d'uso **turistico-ricettiva** dell'edificio già adibito, nel recente passato, a scuola per una superficie edificata di recupero pari a **mq.2'500**. Tale intervento si propone di sviluppare, diversificare e specializzare l'offerta turistica e rientra nell'obiettivo generale di riqualificare e rivitalizzare in chiave multifunzionale il tessuto urbano

Peraltro, la destinazione d'uso **ricettiva** risulta essere appetibile per un imprenditore privato, tenuto conto dall'ottima posizione del cespite immobiliare per quanto riguarda la panoramicità, l'orientamento e il soleggiamento del sito.

Al fine di perseguire la stima del Valore di Trasformazione, si rende quindi necessario stimare il Valore di Mercato dell'asset post-trasformazione ed il Costo della Trasformazione stessa.

Il Valore di Trasformazione rappresenta comunque un Valore attuale dell'immobile non in relazione alla sua utilità diretta (Valore di Mercato tradizionale), ma in funzione della sua utilità indiretta, che si manifesta nella possibilità concreta di poterlo trasformare.

Per **Valore di Mercato** si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo che:

- la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare il/i bene/i;
- sia contemplabile un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione e concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita;
- il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita (o analogo contratto di cessione-scambio-transazione di proprietà) siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione;
- entrambe le parti coinvolte nella transazione agiscano in piena conoscenza, con prudenza e senza costrizione.

Per **Costo di Trasformazione** si intende la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile deve sostenere per realizzare la trasformazione, a cui si aggiungono tutte le altre spese necessarie per portare a compimento il processo di trasformazione in piena legittimità.

Le indicazioni delle indagini effettuate sul mercato immobiliare di riferimento (rispetto all'asset oggetto di studio) devono essere rappresentative della situazione in essere alla data in cui viene effettuata la valutazione.

7.3 Valore di trasformazione

In linea generale, come già riferito, si utilizza tale metodo quando deve essere stimato il Valore di Trasformazione, ovvero un Valore di Mercato (attuale) non relazionata all'utilità diretta che il bene dispiega nella sua attuale condizione, ma in relazione all'utilità indiretta che il bene immobile può dispiegare subendo una trasformazione (nel caso in esame il cambio di destinazione d'uso in **turistico-ricettiva**).

La tradizionale formula analitico-indiretta per la stima del **Valore di Trasformazione**, presente nella disciplina estimativa di matrice italiana, consente di stimare, per l'appunto, il Valore di Trasformazione (V_T):

$$V_T = V_{M(pt)} - \sum K_T$$

Per l'uso di tale formula deve essere stimato:

- il **Valore di Mercato** ($V_{M(pt)}$) del bene post trasformazione. Tale Valore di Mercato è dato dalla sommatoria del Valore di Mercato di tutti i beni edilizi (trasformati) alienabili
- il **Costo della Trasformazione** (K_T) (considerando nel caso in esame la ristrutturazione) dell'edificio quale sommatoria di:
 - a) C_R = costo di ristrutturazione dell'immobile e delle superfici esterne comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;
 - b) O_c = Oneri concessori;
 - c) O_p = Onorari professionali;
 - d) O_f = Oneri finanziari;
 - e) eventuali altri costi;

Nel caso in esame, per la durata complessiva dell'intervento, si prevede un periodo di **3 anni** così distinti:

- **12 mesi** per la fase di rilievo, progettazione architettonica e strutturale, ottenimento autorizzazioni comunali e soprintendenza
- **24 mesi** per l'esecuzione dei lavori

7.4 I costi della trasformazione

I **costi della trasformazione** sono stati determinati mediante l'utilizzo di procedimenti parametrici, facendo riferimento a prezziari ufficiali aggiornati e a benchmark di settore relativi a interventi di riqualificazione alberghiera.

In particolare, il costo tecnico è stato stimato adottando quale riferimento principale il metodo parametrico a superficie, ritenuto il più idoneo in relazione alla natura dell'intervento, consistente in una ristrutturazione edilizia pesante con rifunionalizzazione integrale del fabbricato.

A tal fine si è fatto riferimento alla *"Tabella per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi"* aggiornata al 2025 dagli Ordini professionali della Provincia di Grosseto, la quale prevede, per interventi di restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo pesante in edifici assimilabili a quelli con carattere storico, un costo unitario pari a: **€ 2.340/mq di superficie utile**

Applicando tale parametro alla superficie oggetto di intervento, si ottiene un costo complessivo pari a circa: **€ 5.850.000,00**.

Il valore sopra determinato risulta coerente con la complessità dell'intervento previsto, che comprende opere di strip-out integrale, rifacimento degli impianti, ridistribuzione funzionale degli spazi e realizzazione di finiture di livello medio-alto.

A fini di verifica, è stato inoltre considerato un procedimento parametrico a camera (€/key), sulla base di benchmark di settore relativi al comparto turistico-ricettivo in ambito nazionale, dai quali emerge che i costi di ristrutturazione alberghiera si collocano generalmente in un intervallo compreso tra circa € 90.000 e € 120.000 per camera, in funzione della tipologia dell'immobile, del livello qualitativo e della complessità dell'intervento.

Nel caso in esame, assumendo un costo pari a circa € 90.000/camera per le 50 camere previste, integrato con il costo per la realizzazione della zona SPA, si perviene ad un valore complessivo pari a circa: **€ 5.000.000,00**.

Tale valore è da considerarsi prudenziale e rappresenta un utile elemento di confronto, ma non costituisce il parametro principale di stima, in quanto il metodo a superficie risulta maggiormente rappresentativo per interventi di ristrutturazione complessa su edifici esistenti.

In considerazione dei risultati ottenuti e della necessità di pervenire ad una valutazione equilibrata, si assume quale costo tecnico di trasformazione il valore intermedio pari a: **€ 5.425.000**.

A tale importo sono stati aggiunti i costi indiretti, determinati secondo percentuali usualmente adottate nella pratica estimativa:

- costo di idoneizzazione dell'area e allacciamenti (2% del costo tecnico): **€ 108.500**;
- oneri concessori ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001: **€ 486.125**;

Potenzialità edificatoria		Oneri OO.UU. Prim.	Oneri OO.UU. Sec.	Sub-totale oneri OO.UU.	Aliquota contributo costo di costruzione		Sub-totale contributo costo di costruzione	Totale	
Destinazione	mc	€/mc	€/mc	€			€	€	
Ambito Urbano	Turistico- alberghiero (ristrutturazione)	7'500	4,64	2,31	52'125	8%	del costo di costruzione pari a €	434'000	486'125
							5'425'000		

Figura p) Oneri ordinari ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001

- spese tecniche, prestazioni professionali e imprevisti (**7%** del costo tecnico e delle opere accessorie): **€ 387.345**;
- oneri finanziari, di seguito stimati in funzione delle destinazioni d'uso previste. Il tasso di interesse assunto è pari a quello dell'EurIRS/Euribor a 15 anni a febbraio 2025 (circa 2,95%) per una durata del mutuo finale di quindici anni; complessivamente, in cifra tonda, il tasso d'interesse assunto è pari al 3,00% pari a circa € 348'642;

Tasso di interesse	3,00%	Totale	I anno	II anno	III anno
Preammortamento ipotesi commerciale		5.425.000	30,00%	50,00%	20,00%
Interessi preammortamento I anno			1.627.500	2.712.500	1'085'000
Interessi preammortamento II anno			48'825	50'290	51'786
Interessi preammortamento III anno				81'375	83'816
Totale interessi		348'642	48'825	131'665	168'152

Figura q) Oneri finanziari ristrutturazione

Pertanto, il costo complessivo della trasformazione risulta pari a:

$$\sum K_T = \text{€ } 6.755.612, \text{ arrotondabile a } \text{€ } 6.760.000$$

Il valore così determinato risulta coerente con i costi di produzione di interventi analoghi e con i benchmark di settore per strutture turistico-ricettive di pari complessità.

7.5 Valore di mercato post-trasformazione per capitalizzazione diretta del reddito

Il valore di mercato del bene nella configurazione post-intervento è stato determinato mediante il metodo della capitalizzazione diretta del reddito, ritenuto il più idoneo per la valutazione di immobili a destinazione turistico-ricettiva.

Tale metodo consente di stimare il valore dell'immobile in funzione della capacità dello stesso di generare reddito, assumendo un'ipotesi di gestione ordinaria e stabilizzata della struttura.

Il reddito annuo lordo è stato determinato mediante la seguente relazione:

$$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P$$

nella quale:

R_L è il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile;

N_{camere} è il numero di camere previste (**50**);

CC è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili;

N_g è il numero di giorni di esercizio annui

P è il prezzo medio applicato a camera (ADR).

La percentuale di occupazione è stata assunta pari al **35%**, valore coerente con i dati storici dei flussi turistici locali e con una ipotesi di gestione ordinaria non ottimizzata, in un contesto di mercato competitivo e con stagionalità marcata.

Il prezzo medio a camera (ADR) è stato assunto pari a **€ 316,00**, tenuto conto della localizzazione dell'immobile, della panoramicità del sito, della categoria attesa della struttura e del posizionamento nel mercato turistico locale.

Ne deriva:

Il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile è pertanto pari a:

$$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P = 50 \times 35\% \times 365 \times 316,00 = \text{€ } 2'019'575,00.$$

Ai fini della determinazione del reddito netto, si è assunta una incidenza complessiva dei costi operativi pari al 65% del reddito lordo, valore coerente con i benchmark del settore alberghiero per strutture di medie dimensioni.

Pertanto:

$$R = R_L \times 35\% = \mathbf{\text{€ } 706.851}$$

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato tenendo conto della natura dell'investimento, della componente gestionale tipica delle attività alberghiere e del livello di rischio connesso alla variabilità dei flussi turistici.

In particolare, si è assunto un tasso pari al **6,5%**, ritenuto coerente con il rendimento atteso per investimenti nel settore turistico-ricettivo in contesti analoghi, collocandosi in una fascia intermedia tra investimenti stabilizzati a basso rischio e operazioni con maggiore incertezza gestionale.

Il valore di mercato del bene trasformato risulta pertanto pari a:

$$V_M = \text{€ } 706.851 / 0,065 = \text{€ } 10.874.631, \text{ arrotondabile a } \mathbf{\text{€ } 10.860.000}$$

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nella configurazione post-intervento, in condizioni ordinarie di gestione e in assenza di fattori straordinari.

8. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni esposte, il valore ottenuto attraverso il metodo di trasformazione risulta assimilabile in una ordinaria tolleranza estimale.

V_M = valore post trasformazione = € 10.860.000,00

ΣK_T = € 6'760'000

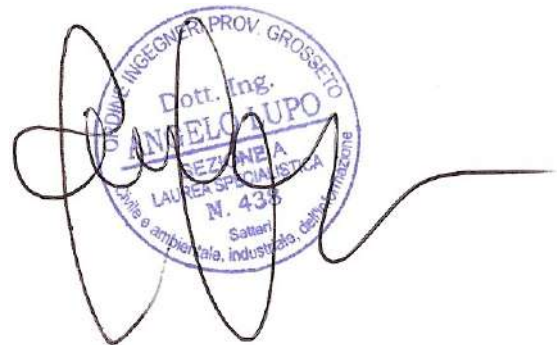
Da cui deriva un valore di mercato pari a: V_T = € 4'100'000

Valore dell'immobile = € 4'100'000,00 (euro quattromilionicentomila/00)

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Grosseto, marzo 2026

Dott. Ing. Angelo Lupo



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'INGEGNERI PROV. GROSSETO' at the top, 'Dott. Ing. ANGELO LUPO' in the center, 'LAUREA SPECIALISTICA N. 438' below that, and 'Settori: civile e ambientale, industriale, edile, trasformazione' at the bottom.