

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



RELAZIONE DI STIMA

Valore unitario dei posti auto scoperti – Via dello Scoglio (già Via della Grotta)

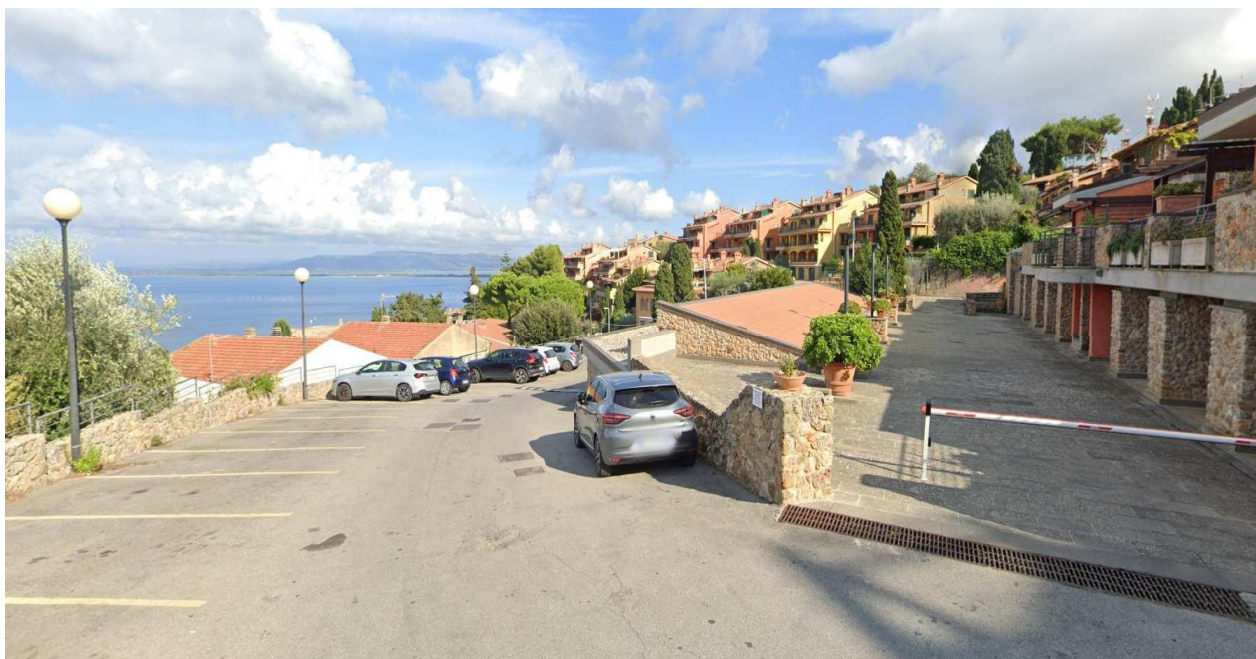


COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Premessa

Il Comune di Monte Argentario ha richiesto una relazione di stima sintetico-comparativa del valore unitario dei posti auto scoperti ubicati in Via dello Scoglio (già Via della Grotta), realizzati come parcheggi pubblici a standard ai sensi dell'art. 3, lettera d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ai fini dell'eventuale alienazione, previa verifica dei relativi presupposti urbanistici e patrimoniali.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Tipologia: posti auto scoperti

Categoria catastale: C/6 – autorimessa/posto auto

Superficie indicativa per ciascun posto auto: circa 12 m²

Ubicazione: Via dello Scoglio (già Via della Grotta), Porto Santo Stefano – piano terra, a livello stradale

Accesso: diretto dalla viabilità e dalle aree di uso pubblico.

Destinazione d'uso: sosta di veicoli.

RIFERIMENTI DEL BENE

Le opere di urbanizzazione sono state autorizzate con deliberazioni della Giunta comunale n. 214 del 5 luglio 2001 e n. 253 del 10 settembre 2004, in attuazione delle convenzioni stipulate il 21 settembre 2004 con la società Argentarma (rep. n. 162797, racc. n. 44917) e con la Cooperativa Edilizia Il Portoncino (rep. n. 162595, racc. n. 44916), e risultano successivamente collaudate.

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Caratteristiche principali dei posti auto

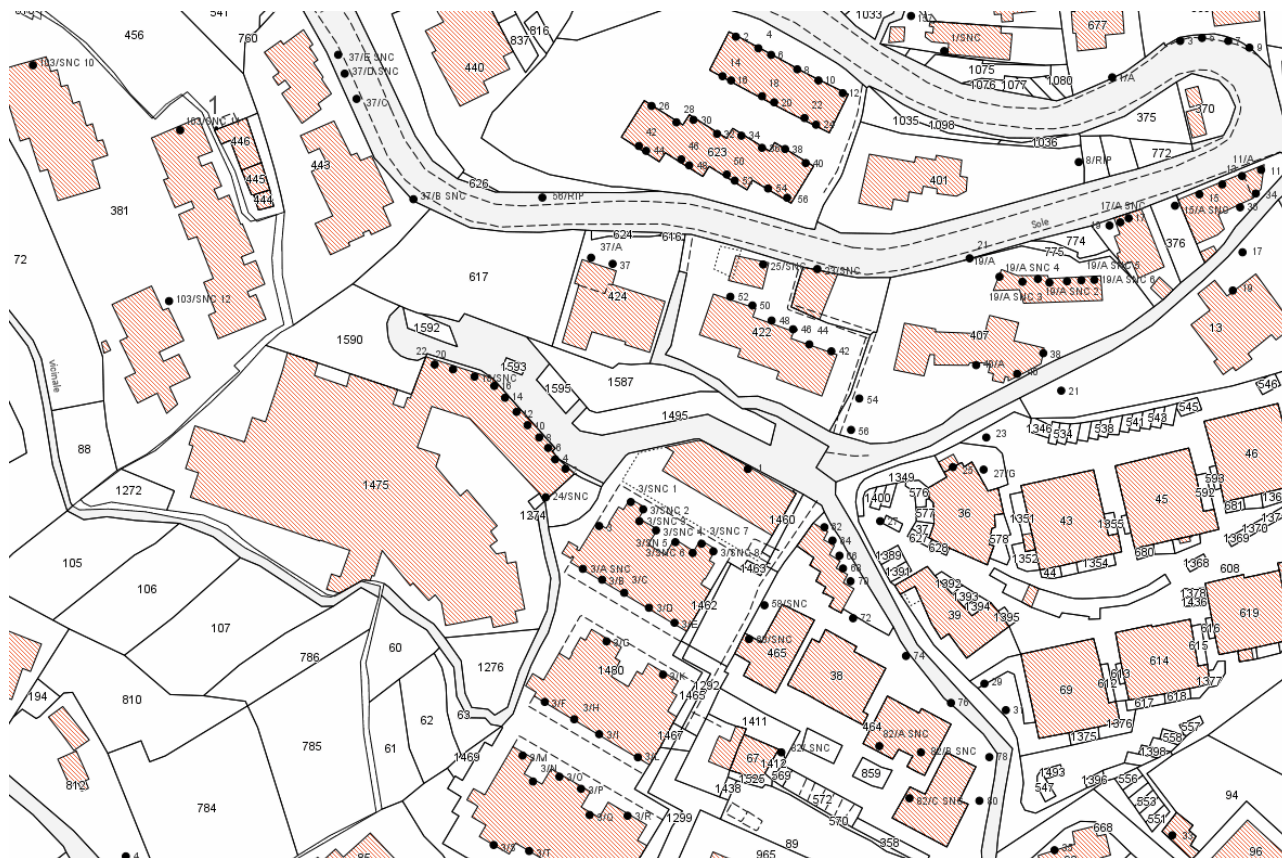
- Scoperti: privi di copertura
- Delimitati mediante segnaletica orizzontale
- Non recintati e accessibili dalle aree comuni o di uso pubblico
- Pavimentazione in conglomerato bituminoso
- Privi di impianti elettrici, idrici o di illuminazione dedicata

Qualificazione urbanistica e regime di alienabilità

I posti auto costituiscono parcheggi pubblici concorrenti al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 3, lettera d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. La loro qualificazione deriva dagli atti urbanistici e convenzionali richiamati nella presente relazione.

- Non si tratta di parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (cosiddetta legge Tognoli); non opera, pertanto, per tale titolo, il vincolo di inscindibilità rispetto a una specifica unità immobiliare.
- L'assenza del vincolo pertinenziale non determina, da sola, la libera alienabilità. La vendita è possibile in quanto è stata verificato che la dismissione non compromette la dotazione minima di standard, è stata verificata la compatibilità con gli strumenti urbanistici e con le convenzioni, è stata verificata la classificazione del bene nel patrimonio disponibile e all'inserimento nel Piano delle alienazioni, fatti salvi i sottoservizi e le eventuali servitù. La giurisprudenza ha ritenuto possibile l'alienazione di aree a standard eccedenti, nel rispetto delle norme di legge.

Dati urbanistici

**Catasto: foglio 11, particelle 1495, 1592, 1593 e 1595**

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

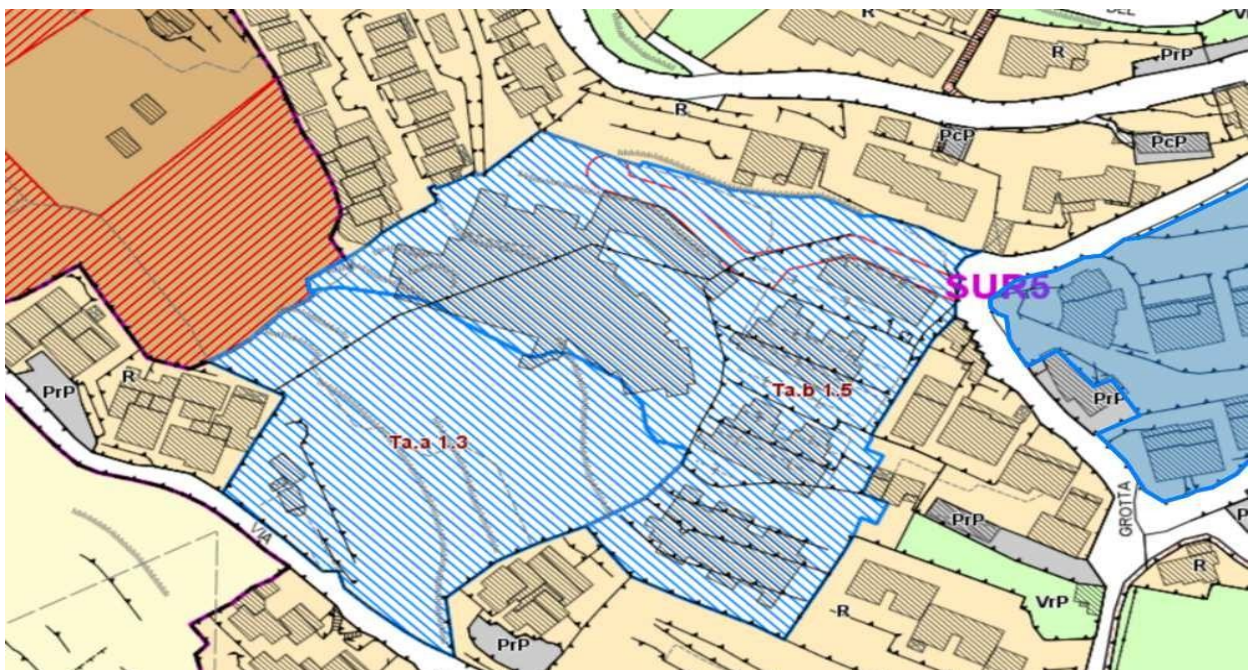
(Provincia di Grosseto)

Il quadro urbanistico vigente è costituito dal Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 63 del 25 luglio 2002 e dal Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 12 del 23 marzo 2012, efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.T. n. 28 dell'11 luglio 2012, come successivamente variato, da ultimo con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 21 novembre 2019.

Con deliberazioni del Consiglio comunale n. 72 dell'8 novembre 2024 e n. 82 del 19 novembre 2024 sono stati adottati, rispettivamente, il nuovo Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo.

Nelle more della definitiva approvazione trovano applicazione le misure di salvaguardia previste dall'art. 103 della legge regionale Toscana n. 65/2014 e dall'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001.

REGOLAMENTO URBANISTICO



U.T.O.E.	1
Ambiti territoriali	Ambito urbano
Centro abitato	Porto Santo Stefano
<u>Settori urbani funzionali</u>	<u>SUR5 - Settori urbani a prevalente funzione residenziale</u>
Aree di nuovo impianto e aree con piani o progetti in	<u>Aree con piani e progetti in fase di attuazione: Ta.b 1.5</u>

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

fase di attuazione	
Infrastrutture di collegamento	Rete viaria di nuova previsione/adeguamento rete viaria esistente

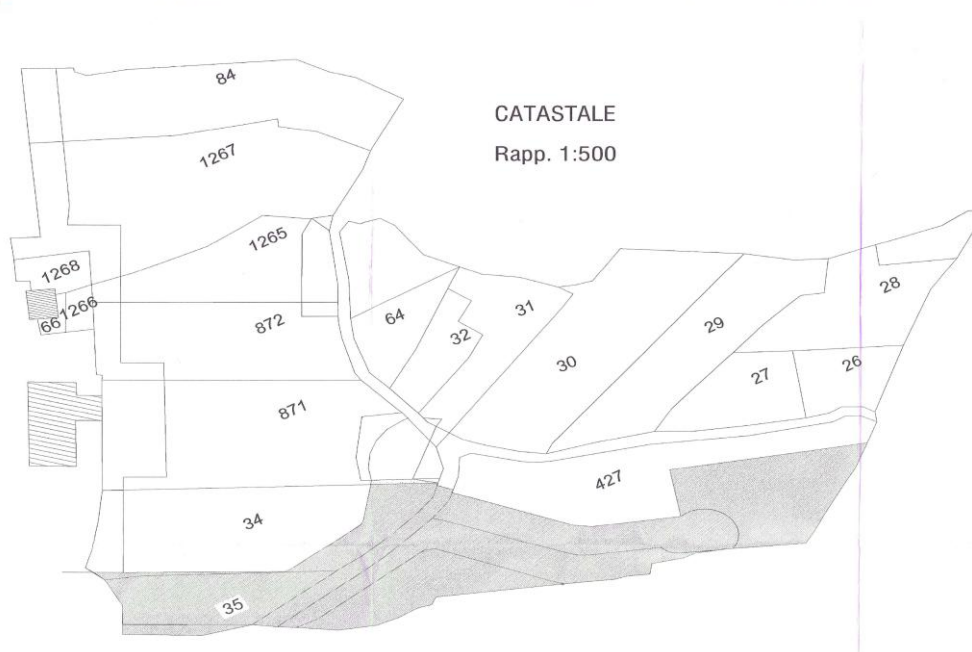
COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo adottati



Parcheggi pubblici - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett d) - NTA articolo 65



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Standards (riferiti ai due lotti)

Per quanto riguarda le aree da rispettare per il soddisfacimento degli standards urbanistici, opportunamente localizzate a seconda delle funzioni esse sono così quantitativamente distribuite:

	Standards urb. di piano	Standards urb. di progetto
Parcheggi pubblici	mq. 533	mq. 533
Verde pubblico	mq. 1.934	mq. 1.934
Totale	mq. 2.467	mq. 2.467

Titoli legittimativi e natura dei posti auto

Le opere di urbanizzazione sono state autorizzate con deliberazioni della Giunta comunale n. 214 del 5 luglio 2001 e n. 253 del 10 settembre 2004 e sono disciplinate dalle convenzioni urbanistiche richiamate nella presente relazione.

Dalla documentazione esaminata i posti auto scoperti risultano individuati come parcheggi pubblici a standard, riferiti unitariamente ai due lotti P.E.E.P. della Grotta, per una superficie complessiva indicata negli elaborati pari a 533 m². Essi non risultano realizzati come parcheggi pertinenziali ai sensi della legge n. 122/1989 e non sono quindi gravati, per tale titolo, dal relativo vincolo pertinenziale.

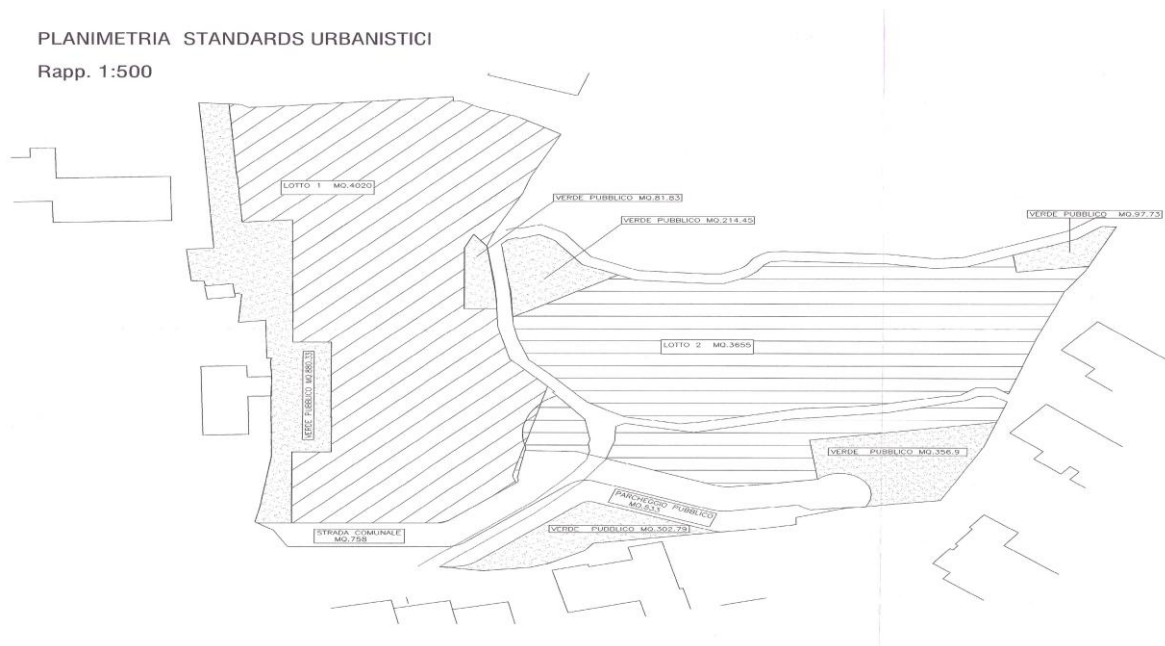
La presente relazione non riguarda i box auto interrati, il cui regime giuridico deve essere verificato separatamente sulla base dei titoli edilizi, delle convenzioni e degli eventuali atti di assegnazione o trasferimento.

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

PLANIMETRIA STANDARDS URBANISTICI

Rapp. 1:500

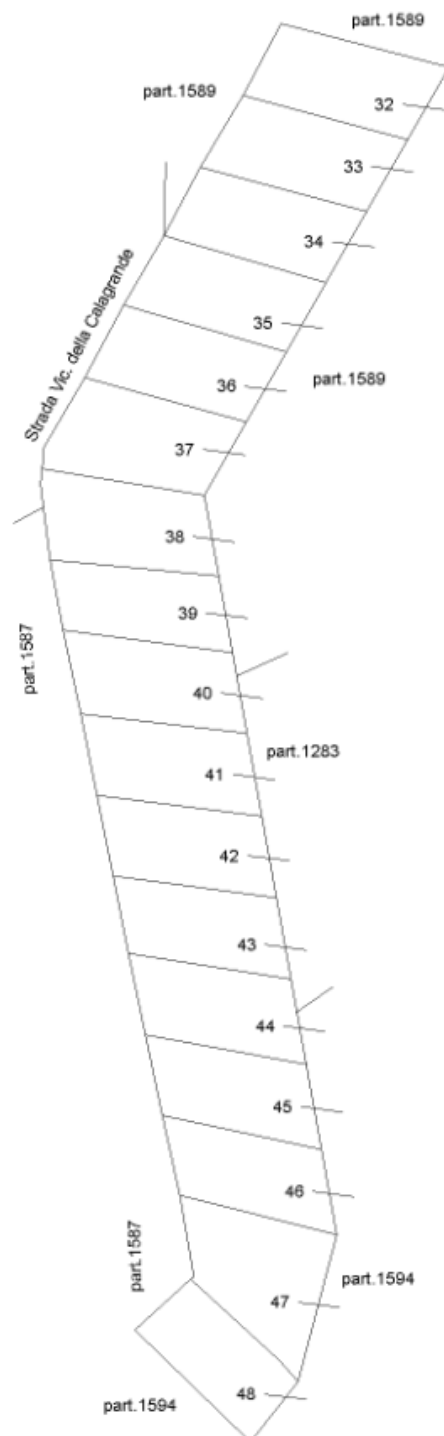


Nota: gli standard di piano sono riferiti complessivamente ai due P.E.E.P. della Grotta, ossia al lotto 1 della Cooperativa Argentarma e al lotto 2 della Cooperativa Il Portoncino.

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

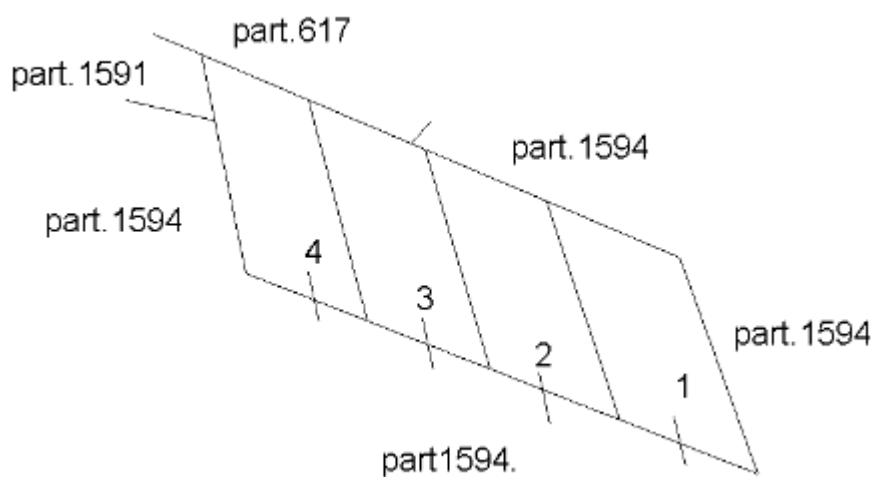
IDENTIFICAZIONE CATASTALE



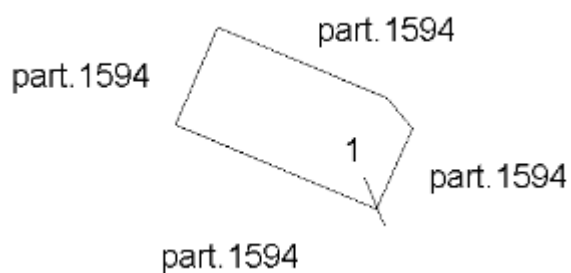
Foglio 11, particella 1495

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



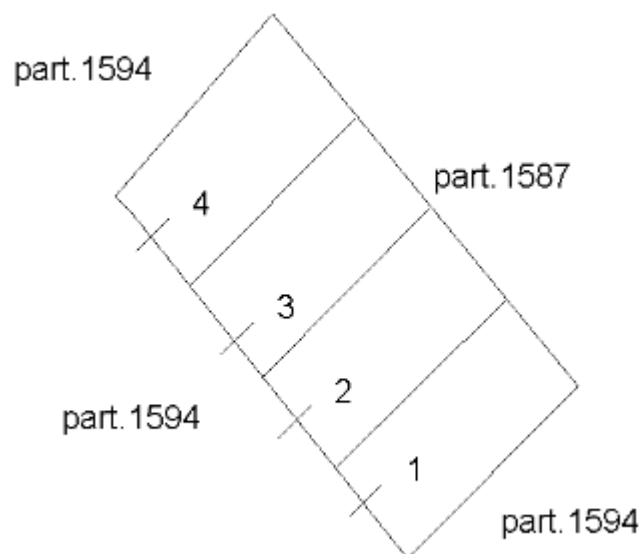
Foglio 11, particella 1592



Foglio 11, particella 1593

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



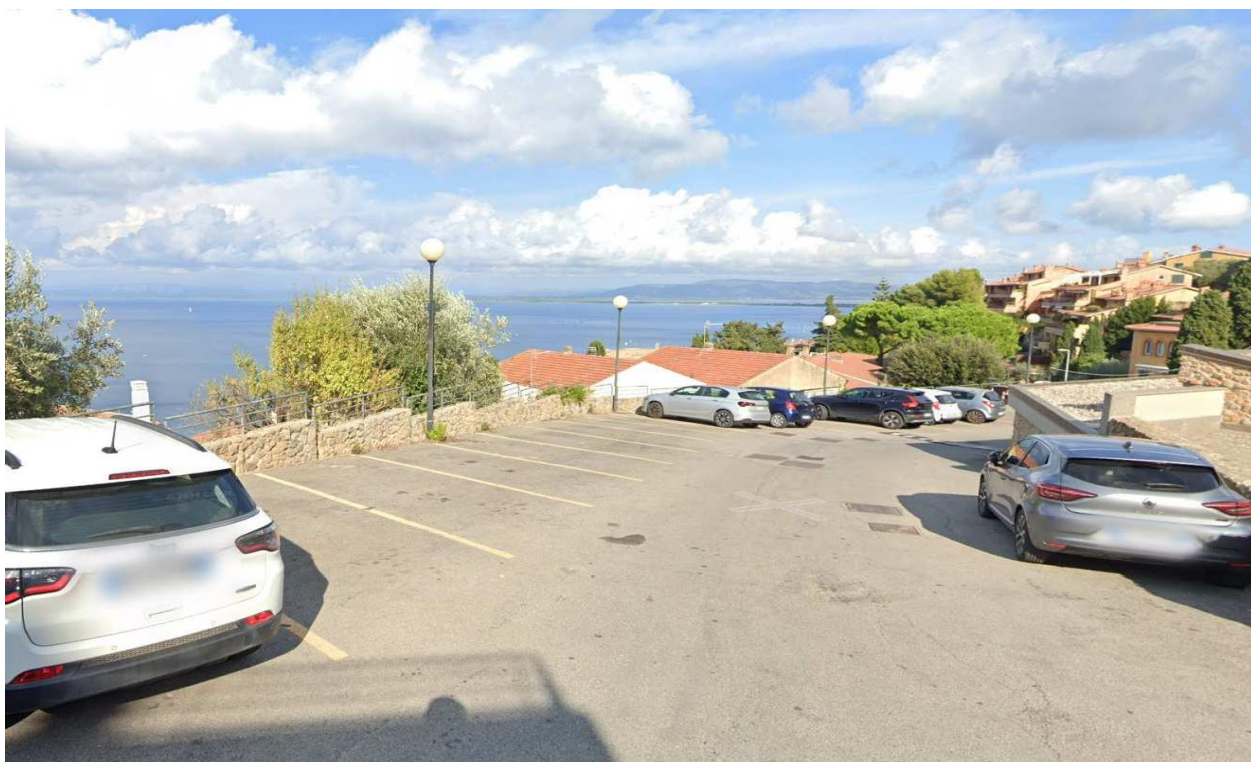
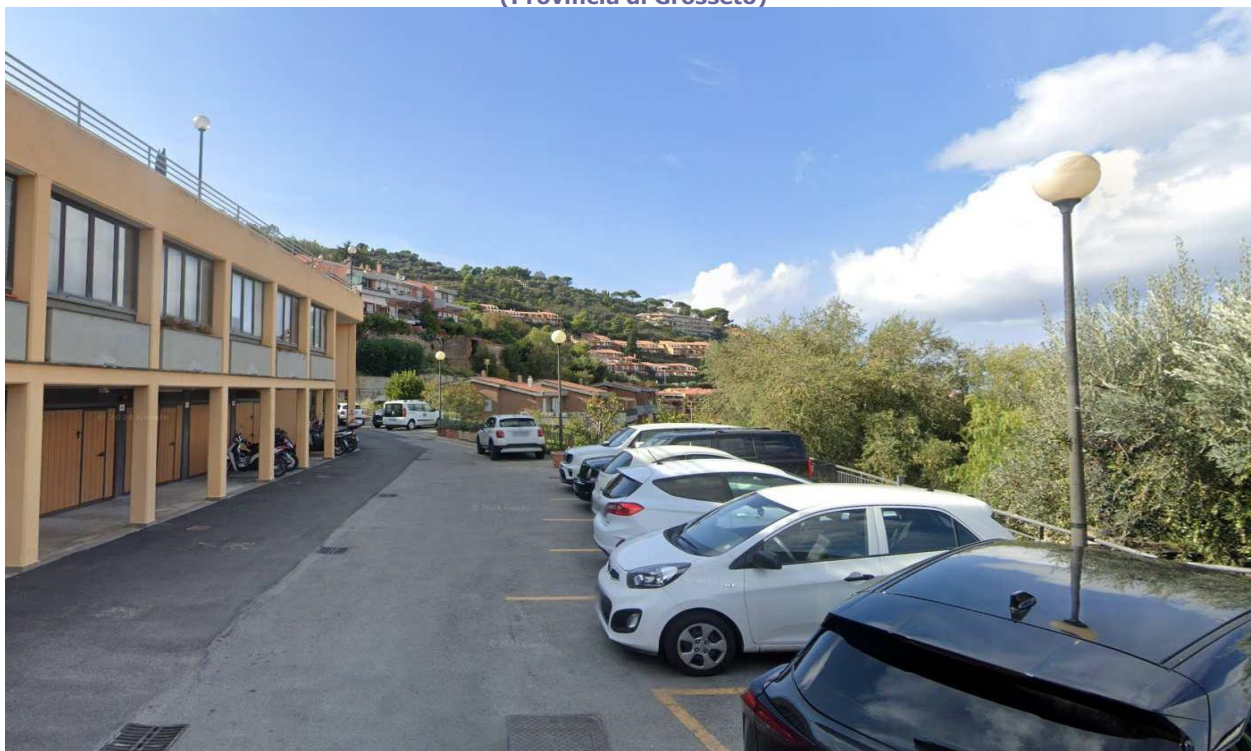
Foglio 11, particella 1595

Documentazione fotografica



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

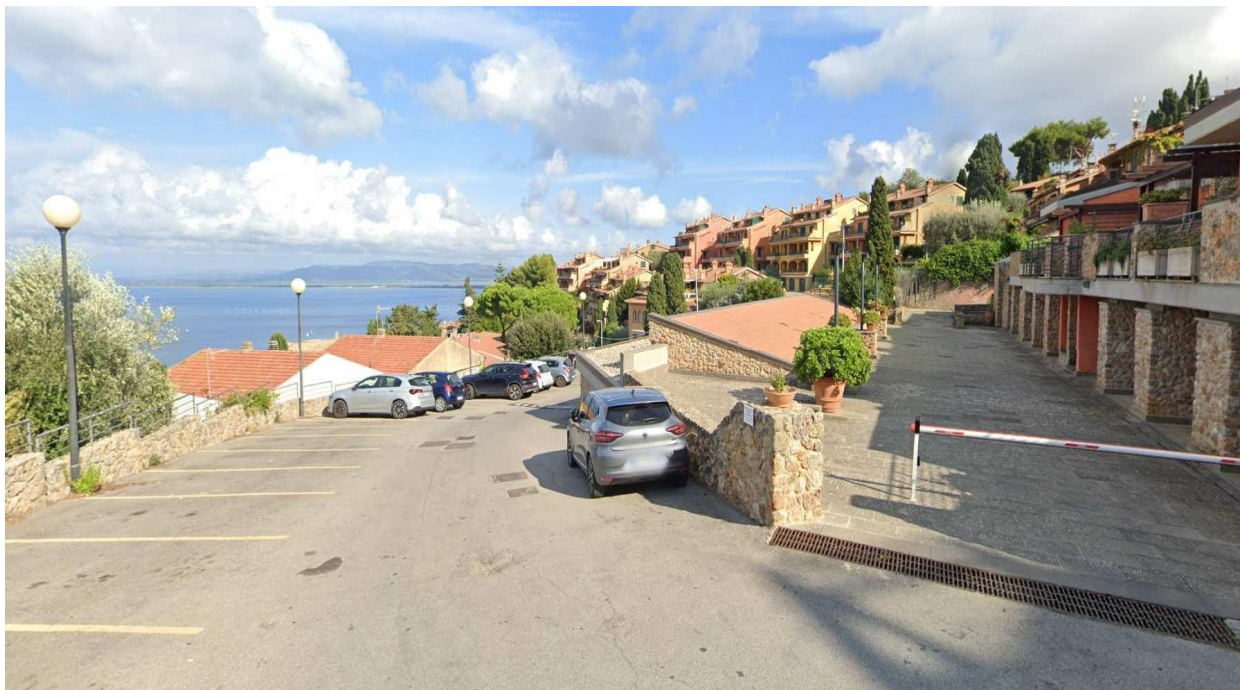
(Provincia di Grosseto)



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

PROCEDIMENTO DI STIMA



La valutazione è stata sviluppata mediante procedimento sintetico-comparativo, coerente con la natura dei beni, la loro limitata consistenza e la specifica destinazione a posto auto scoperto censito in categoria C/6.

1. Raccolta dei dati

Sono stati acquisiti i seguenti elementi:

- Dati catastali: categoria, classe, consistenza, rendita, zona censuaria.
- Ubicazione: Via dello Scoglio (già Via della Grotta), in zona residenziale panoramica di Porto Santo Stefano.
- Destinazione urbanistica: parcheggio pubblico a standard ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come risultante dagli elaborati urbanistici e convenzionali esaminati.

Al di sotto delle aree interessate risultano presenti cavi della pubblica illuminazione. La stima da atto della presenza di sottoservizi e della relativa servitù. Tali sottoservizi non impediscono l'ordinario utilizzo del posto auto.

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Metodologia estimativa adottata

Il valore è stato determinato mediante confronto con beni simili, considerando ubicazione, consistenza, accessibilità, panoramicità e regime giuridico. Le quotazioni OMI sono state assunte come riferimento generale; i dati dei portali immobiliari, trattandosi di prezzi richiesti, sono stati valutati prudenzialmente.

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

Analisi di mercato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

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	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3300	4500	L	13,7	18,8	L
Abitazioni civili	Normale	2650	3200	L	9,1	13,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1950	2650	L	5,8	8,3	L
Box	NORMALE	1650	2550	L	4,9	7,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	780	1350	L	3	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	4100	6100	L			

La rilevazione OMI utilizzata è riferita alla zona omogenea e alla microzona catastale individuata dal Comune ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

I valori medi desumibili dalla rilevazione risultano i seguenti:

- **Abitazioni civili (OTTIMO):** €3.900,00/m²
- **Abitazioni civili (Normale):** €2.925,00/m²
- **Abitazioni di tipo economico (Normale):** €2.300,00/m²
- **Box (Normale):** €2.100,00/m²
- **Posti auto scoperti (Normale):** €1.065,00/m²
- **Ville e Villini (Normale):** €5.100,00/m²

Per i posti auto scoperti in stato conservativo normale la rilevazione OMI indica un intervallo compreso tra € 780,00/m² ed € 1.350,00/m², con valore medio pari a € 1.065,00/m².

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Comparabili di mercato rilevati

- Pozzarello – Terrarossa: 15 m², prezzo richiesto € 33.000,00, pari a € 2.200,00/m²
- Porto Ercole – Marina di Cala Galera, posto doppio: 30 m², prezzo richiesto € 33.000,00, pari a € 1.100,00/m²
- Via Panoramica – Porto Santo Stefano: 12 m², prezzo richiesto € 26.500,00, pari a € 2.208,33/m²
- Via Panoramica – Porto Santo Stefano: 13 m², prezzo richiesto € 34.000,00, pari a € 2.615,38/m²

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Elaborazione dei valori

- Valore medio unitario dei comparabili: € 2.030,93/m²
- Valore mediano unitario dei comparabili: € 2.204,17/m²

Stima riferita a un posto auto della superficie indicativa di 12 m²

- Valore risultante dalla media: € 24.371,15
- Valore risultante dalla mediana: € 26.450,00

Valore unitario finale adottato: € 25.500,00. L'importo, arrotondato, è compreso tra il valore medio e quello mediano dei comparabili e tiene conto, in via prudenziale, della natura di prezzi richiesti dei dati reperiti sui portali immobiliari.

Dati catastali dell'unità campione

- **Categoria:** C/6 (autorimessa/posto auto)
- **Classe:** 1
- **Consistenza:** circa 12 m²
- **Rendita catastale:** € 32,85
- **Zona censuaria:** 2

Valore catastale (ai fini fiscali)

Valore catastale = € 32,85 × 1,05 × 126 = € 4.346,06

Il valore catastale ha finalità esclusivamente fiscali e non coincide con il valore di mercato. L'effettivo trattamento tributario dipende dalla natura dell'acquirente e dal regime applicabile al singolo trasferimento.

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Conclusioni

La presente valutazione è stata redatta sulla base dei dati catastali, delle caratteristiche fisiche del bene, della sua localizzazione e dell'analisi del mercato immobiliare locale riferito a immobili simili.

Il posto auto scoperto sito in Via del Sole, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 11, particella 1495, subalterno 48, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², presenta una rendita catastale pari a € 32,85 e un valore catastale fiscale stimato in € 3.794,18.

In base ai valori di mercato aggiornati e alla posizione residenziale del bene, il valore di mercato stimato è pari a €25.500.

Porto Santo Stefano, 21 luglio 2026

Ing. Alessandro Villani
Dirigente del Settore Patrimonio