

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



RELAZIONE DI STIMA

Appartamento sito in corso Umberto I, n.51 Porto Santo Stefano Comune di Monte Argentario



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 all'immobile sito in corso Umberto I, n.51 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 del quale 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, alla loro vetustà e stato di manutenzione.



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito in corso Umberto I – censito al Foglio 7 mapp. 10 sub 11, cat. A/2 . Porzione di fabbricato ad uso residenziale posto a piano terzo con con accesso da Corso Umberto I .



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare è posta al terzo piano di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale con accesso dal civico n. 51 del Corso Umberto I e con affaccio panoramico sul lungomare dei navigatori.

Il fabbricato che non possiede rifiniture estetiche di particolare pregio, risulta realizzato con struttura in calcestruzzo armato e tamponature in muratura ordinaria, copertura a tetto con solaio latero cementizio, dotato di prospetti esterni intonacati e tinteggiati con rivestimento in pietra del solo piano terra, la scala condominiale che serve tre appartamenti per piano è priva di ascensore a pareti intonacate e tinteggiate, le parti comuni sono in discreto stato manutentivo; l'edificio è costituito da quattro piani fuori terra di corso Umberto I oltre a due piani parzialmente interrati con accesso dal lungomare dei Navigatori. La costruzione risale alla fine degli anni sessanta.

L'appartamento in stima è situato al terzo piano con accesso dalla scala condominiale, è costituito da ambienti di media grandezza, è dotato di due terrazzi, il primo prospiciente il Corso Umberto I e l'altro il lungomare dei Navigatori.

L'immobile è composto da due vani, oltre che la cucina e il bagno.

L'unità si trova in uno stato manutentivo decadente, priva d'impianti generali a norma.

Gli infissi sono vetusti e in pessime condizioni.

Dati identificativi

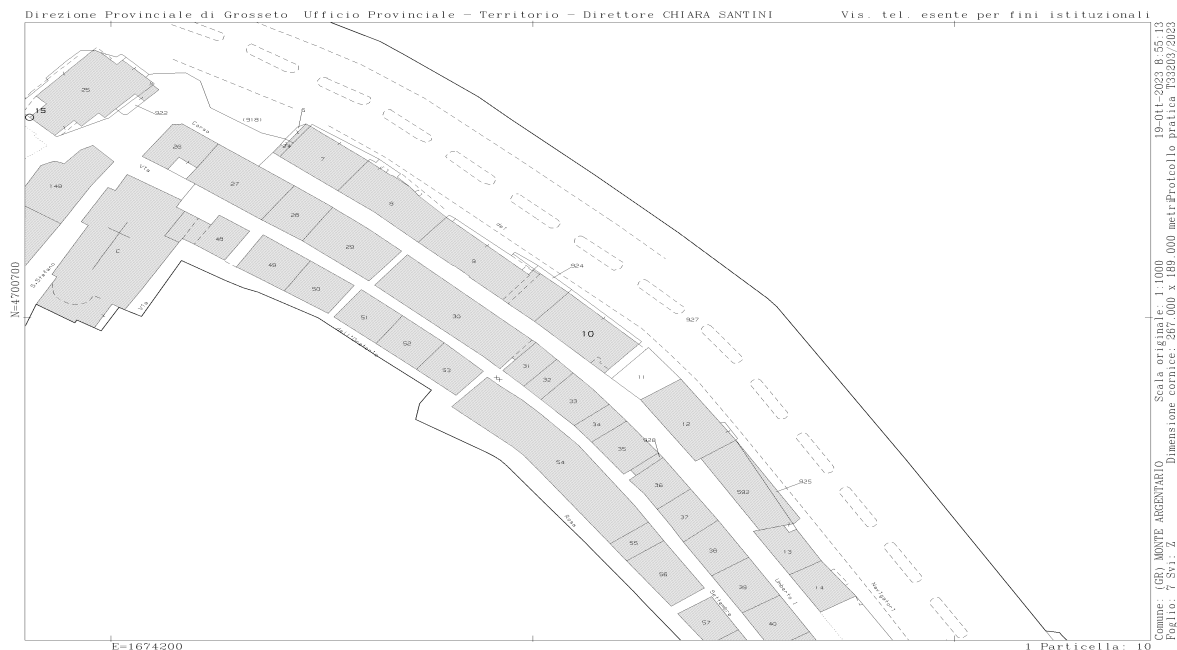


COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Dati catastali

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 7 particella 10 subalterno 11 categoria A/2 (abitazione civile) classe 2 consistenza 4 vani rendita € 547,44



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2023

Data: 20/10/2023 Ora: 11.43.50 Segue
Visura n.: T137191 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 7 Particella: 10 Sub: 11

INTESTATO

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO sede in MONTE ARGENTARIO (GR)	00134360338*	(1) Proprietà 1000/1000
----------------------------------------------------------	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 14/12/2018

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		7	10	11			A/2	2	4 vani	Totale: 70 m² Totale:cubature area scoperta**: 64 m²	Euro 547,44	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2018 Pratica n. GR0080767 in atti del 14/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20699.1/2018)	
Indirizzo				CORSO UMBERTO PRIMO n. 51 Piano 3									
Nota						Partita					Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F437 - Foglio 7 - Particella 10

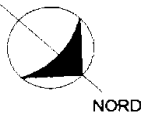
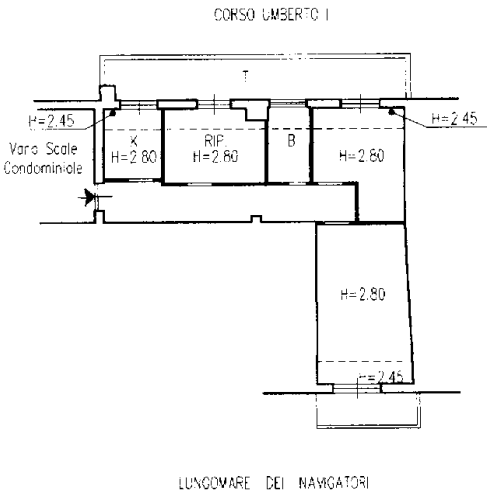
COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
 (Provincia di Grosseto)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Argentario	
Corso Umberto I	civ. 51
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Terramoccia Andrea
Foglio: 7	Iscritto all'albo:
Particella: 10	Geometri
Subalterno: 11	Prov. Grosseto N. 892

Scheda n. 1 Scala 1:200

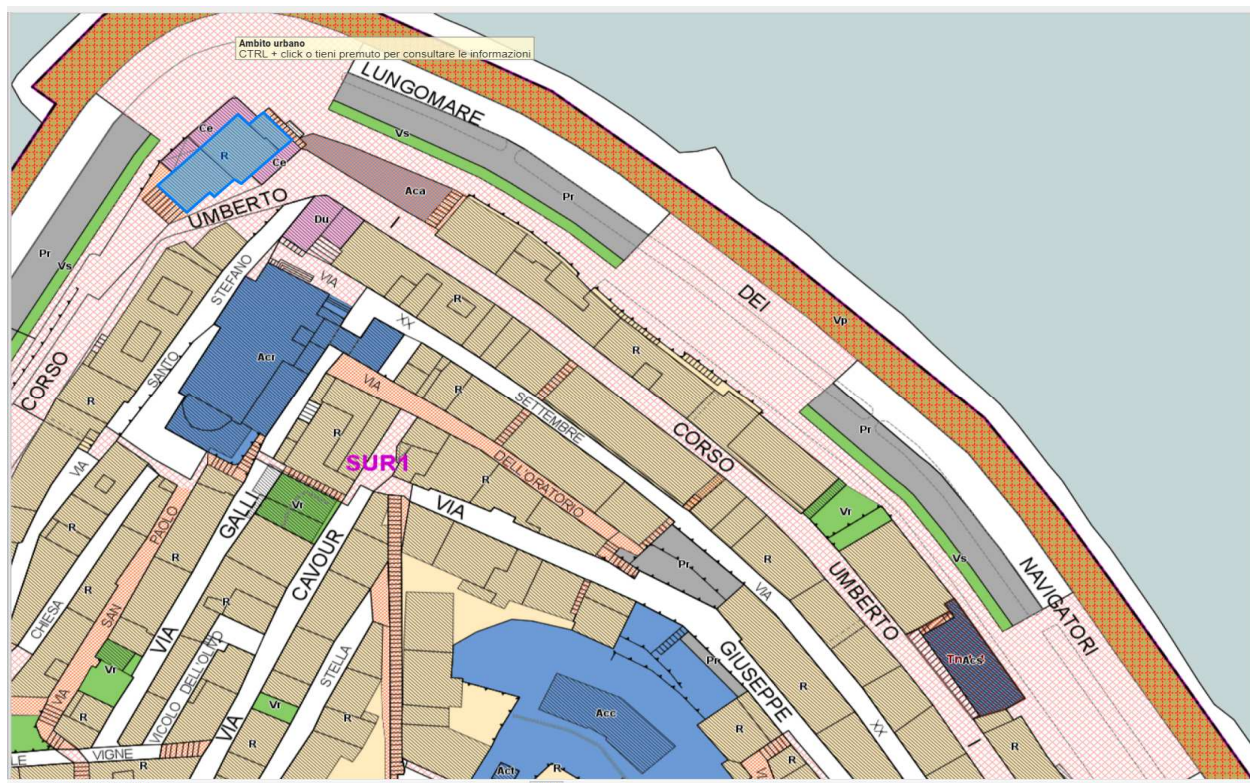
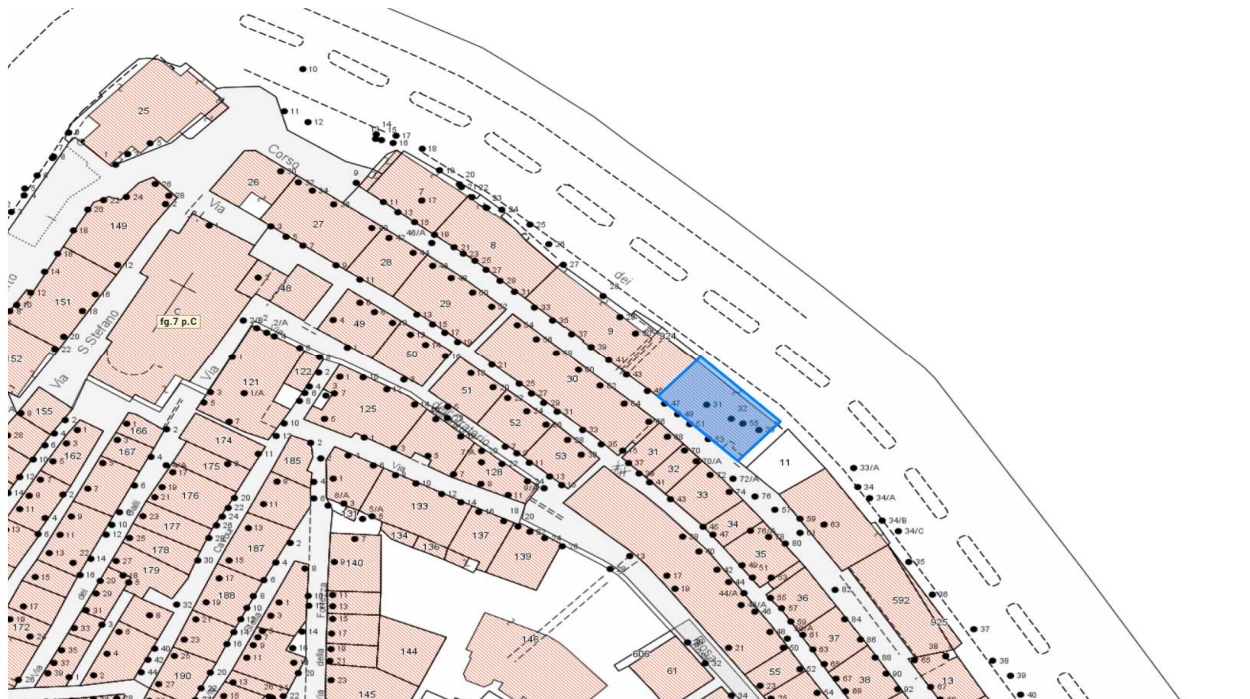
PIANO TERZO



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Dati urbanistici



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

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

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

UTOE 1: Porto Santo Stefano

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

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

Settori Urbani a prevalente funzione residenziale Settore Urbano SUR 1 - Comprende i settori urbani centrali, recenti, consolidati o di vecchio impianto, che costituiscono il "cuore" dei centri abitati e che presentano anche affacci diretti sul mare. art. 82 del RU;

- **Tcr Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale**, comprendono i settori urbani saturi e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM n. 1444/1968. Negli spazi aperti pertinenziali costituiti da corti o cortili devono essere conservate e restaurate le costruzioni minori e le pavimentazioni storiche, se presenti. In caso contrario sono consentite pavimentazioni in pietra locale. 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. Gli eventuali muri di sostegno o di recinzione devono essere restaurati, se presenti. In caso contrario possono essere realizzati in pietra locale faccia vista o con finitura a intonaco civile. E' vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista. Sono altresì vietate le recinzioni in metallo che non siano improntate a criteri di sobrietà formale. 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, legati da vincolo pertinenziale 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. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, marciapiedi, slarghi, ecc., devono essere pavimentati con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata; le piazze, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati o asfaltati. In ogni caso è vietato l'uso di masselli autobloccanti di cemento e di altri materiali incongrui con il carattere storicizzato dei luoghi. I tessuti consolidati costituiscono parti urbane

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

compiute da qualificare nei caratteri architettonici e formali. Essi sono suscettibili di interventi finalizzati a garantire l'uso del patrimonio edilizio esistente e il suo adeguamento agli attuali standards abitativi e perseguire il riordino delle aree pertinenziali e l'innalzamento della loro qualità ecologica e formale. A tale fine, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2. I locali tecnici sono consentiti esclusivamente fuori terra, senza possibilità di locali interrati o seminterrati. – **R** : Residenza.

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

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

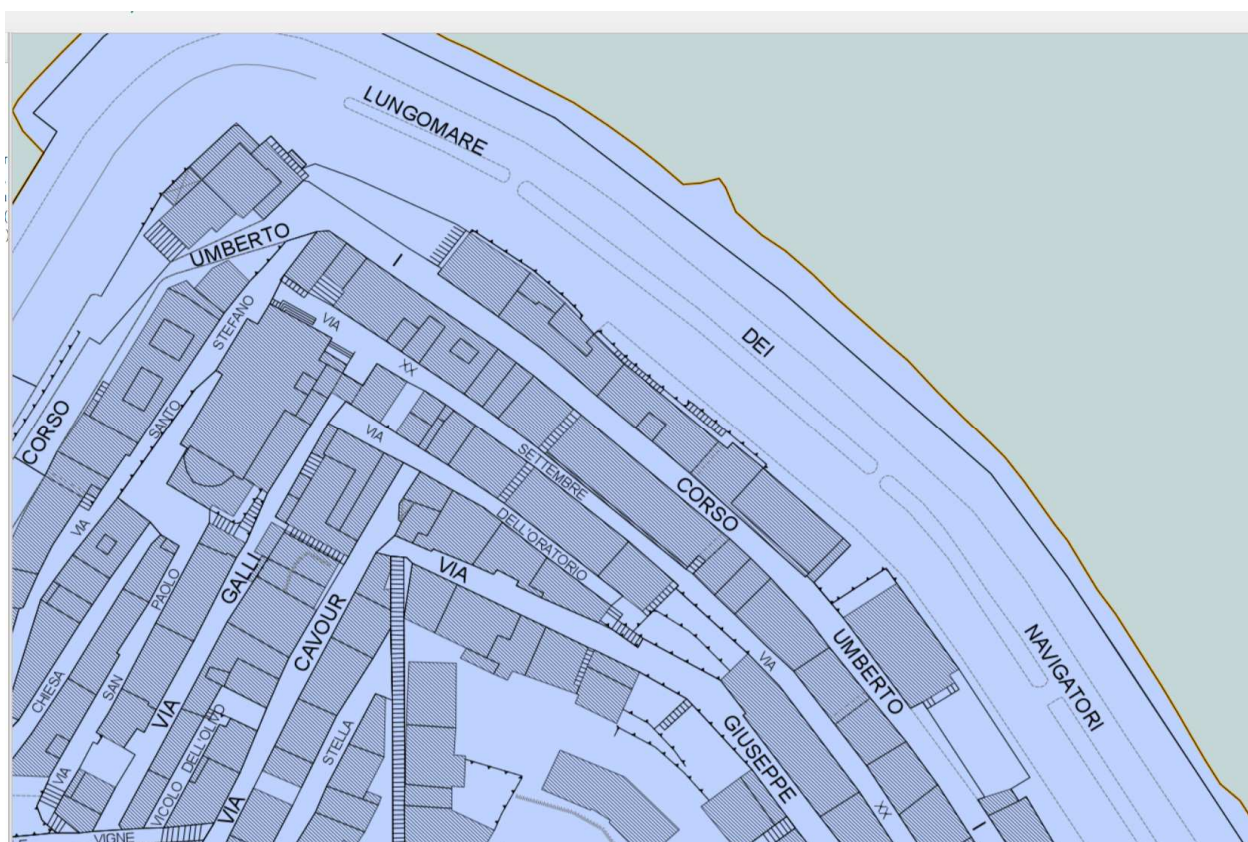
Immobili e aree di notevole interesse pubblico, (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939)

Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958

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

Vincoli, servitù e stato locativo

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



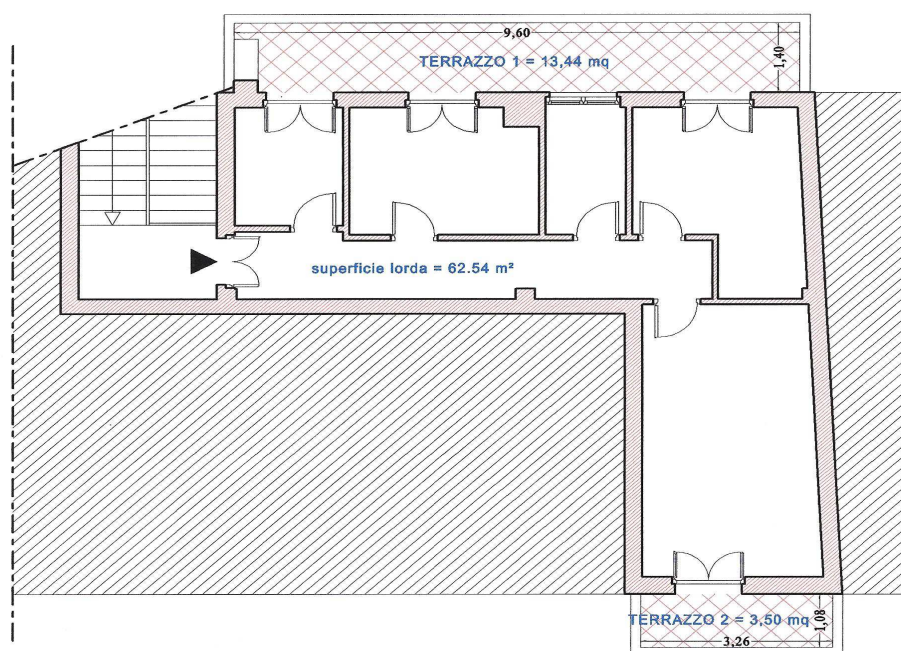
COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Dati dimensionali

APPARTAMENTO DI PROPRIETA' COMUNALE
sito in Porto S. Stefano, Corso Umberto n°51

Scala 1:100



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Per quanto concerne la consistenza dell'appartamento, le superfici sono state rilevate dalle planimetrie catastali e dall'esito del sopralluogo compiuto presso l'immobile.

L'unità immobiliare consiste in un ampio corridoio delle dimensioni di mq. 9,82, dal quale si accede a tutti i vani dell'appartamento, rappresentati da una zona cottura di mq.4,38, un ripostiglio adibito a camera di mq. 8,00, un bagno di mq. 3,56, un soggiorno di mq. 9,24 e l'unico ambiente rivolto verso il Lungomare Navigatori, utilizzato quale camera da letto della superficie di mq. 16,13; l'altezza dei vani risulta mt. 2,80.

Completano l'unità immobiliare n. due terrazzi della superficie utile pari a mq. 13,44 di cui uno si affaccia su Corso Umberto I e l'altro mq. 3,50 su Lungomare Navigatori.

Tutti vani sono provvisti, di luce naturale diretta e le superfici finestrate d'idonee dimensioni a illuminare i vani, anche se il vano di mq. 8,00 adibito a camera e il soggiorno di mq. 9,24 non sono a norma con i requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale, in quanto sotto dimensionati.

L'unità immobiliare non è servita da impianto di riscaldamento e ascensore.

Per quanto riguarda l'apparenza interna ed esterna essa si presenta usurata e decadente, sicuramente ha necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
S1	VANI PRINCIPALI	64,00	100%	64,00
	ACCESSORI DIRETTI	0,00	100%	0,00
S2 (SE S2 E' > DEL 50% DI S1 ENTRA NEL COMPUTO SINO AL MASSIMO DEL 50% DI S1)	ACCESSORI INDIRETTI COM	0,00	50%	0,00
	ACCESSORI INDIRETTI NON COM	0,00	25%	0,00
	BALCONI E TERRAZZI COM. FINO 25 MQ	20,00	30%	6,00
	BALCONI E TERRAZZI COM. OLTRE 25 MQ	0,00	10%	0,00
	BALCONI E TERRAZZI NON COM. FINO 25 MQ	0,00	15%	0,00
	BALCONI E TERRAZZI NON COM. OLTRE 25 MQ	0,00	5%	0,00
	CORTE FINO ALLA SOMMA DI S1	0,00	10%	0,00
	CORTE OLTRE LA SOMMA DI S1	0,00	2%	0,00
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMPLESSIVA			70,00

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

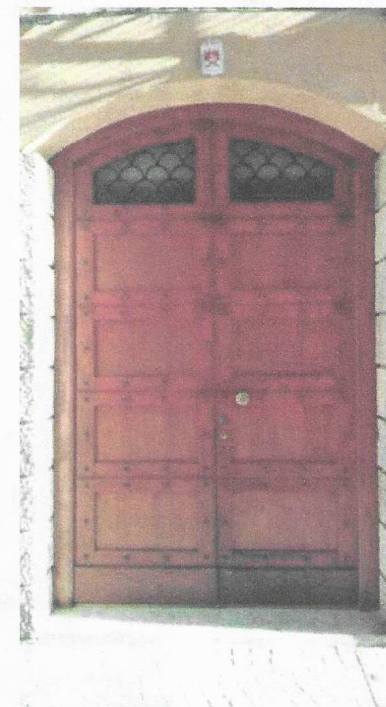
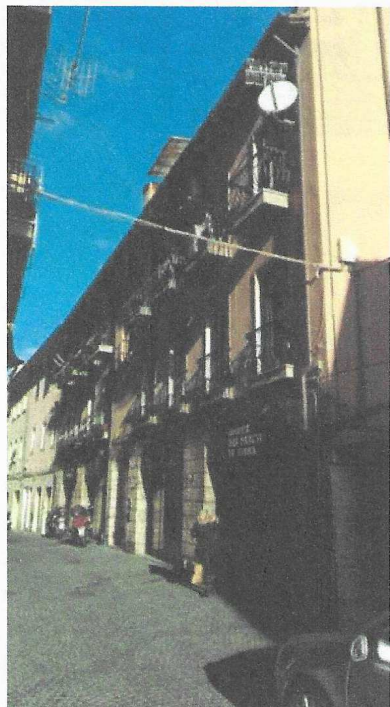
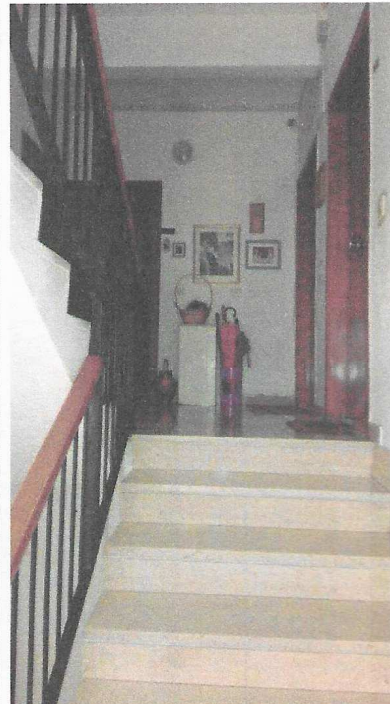
(Provincia di Grosseto)

Documentazione Fotografica



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE

Generalità

L'amministrazione comunale ha espresso la necessità di una valutazione economica ai fini di una valorizzazione o alienazione dell'immobile.

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

Metodologia estimativa adottata

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 essendo l'immobile censito catastalmente in categoria A/2.

Si è verificato che il valore minimo di mercato è di 2.450 €/mq mentre il massimo corrisponde a 3.375 €/mq nella fascia abitazioni civili, stato di conservazione normale, comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima

**Risultato: Anno 2023 -
Semestre 1**

Provincia: GROSSETO

**Comune: MONTE
ARGENTARIO**

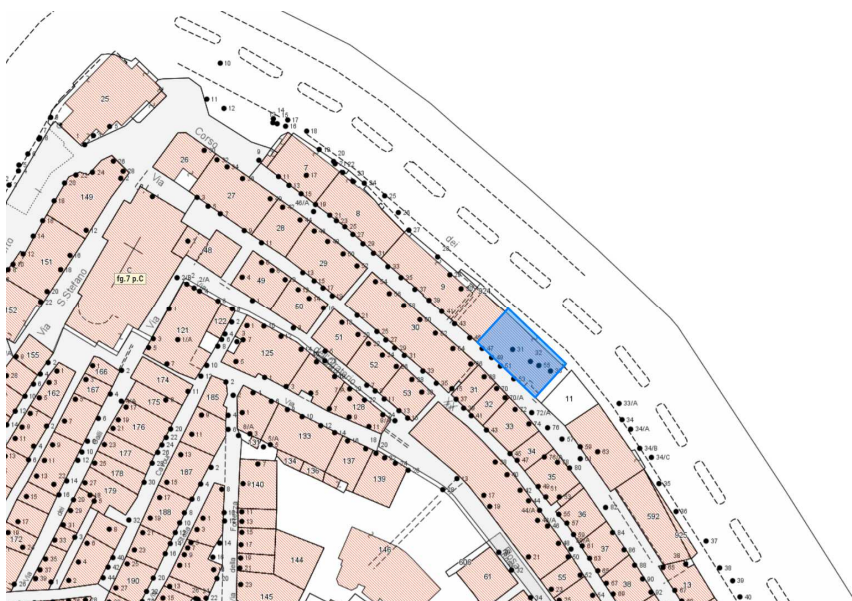
**Fascia/zona: Centrale/PORTO
SANTO STEFANO**

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 5

**Tipologia
prevalente: Abitazioni civili**

Destinazione: Residenziale



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

VALORI OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3300	4600	L	13,3	18,4	L
Abitazioni civili	Normale	2450	3200	L	9,1	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2550	L	5,8	8,3	L
Box	NORMALE	1500	2200	L	4,9	7,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	790	1100	L	3	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	4600	6600	L			

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

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

Da tale sito è emerso che a ottobre 2023, il prezzo medio al metro quadro a Porto Santo Stefano in Toscana è di 3077 €

Calcolo del prezzo di vendita medio di un immobile a Porto Santo Stefano

Superficie	Prezzo al metro quadro	Valore immobile
40 m ²	X 3077 € / m ²	= 123.080,00 €
75 m ²	X 3077 € / m ²	= 230.775,00 €
120 m ²	X 3077 € / m ²	= 369.240,00 €
180 m ²	X 3077 € / m ²	= 553.860,00 €

Calcolo del prezzo di vendita di un appartamento a Porto Santo Stefano

	50 m ²	90 m ²
Ø Prezzo di vendita	186.159 €	274.161 €
Ø Vendita rapida	169.235 €	246.745 €
Ø Vendita a prezzi alti	203.083 €	301.577 €

Conclusioni

Visto quanto sopra esposto, il valore di mercato dell'appartamento potrebbe essere valutato come una media dei valori sopra riportati

Minimo e massimo del valore OMI prezzo medio delle agenzie immobiliari

$$(2450 \text{ mq} + 3200 \text{ mq} + 3077 \text{ mq}) / 3 = 2.909 \text{ mq}$$

In funzione dello stato di conservazione, inoltre, tenuto conto della vetustà dell'immobile ed in particolare delle necessità di manutenzione generale è ragionevole valutare un deprezzamento del valore di mercato, ma nello stesso tempo la considerazione dell'affaccio sul lungomare di Porto Santo Stefano, risulta un pregio notevole per la valutazione dell'immobile.

Si ritiene congruo un valore aggiuntivo di correzione, fino a 3.000 €/mq.

$$\text{Il valore di mercato è pertanto: } \text{mq } 70 \times 3.000 \text{ €/mq} = \text{€ } 210.000$$

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare, sita a Monte Argentario, località Porto Santo Stefano, in corso Umberto I, n.51 distinta a catasto al fg 7 mappale 10

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

sub.11 di proprietà Comunale ha , salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di

€ 210.000 (Euro duecentodiecimila/00),

esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

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

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima

- Visura catastale
- Estratto di mappa catastale

Arch. Antonella Sabato