

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA AD UN TERRENO SITO A PORTO SANTO STEFANO, VIA DELL' APPETITO



Funzionario E.Q.

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Architetto Antonella Sabato

INDICE

Premessa

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell’immobile

Dati identificativi

Dati catastali

Dati Urbanistici

Documentazione fotografica

Dati dimensionali

PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE

Generalità

Considerazioni giuridiche e pratiche per l’alienazione

Metodologia estimativa adottata

CONCLUSIONI



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

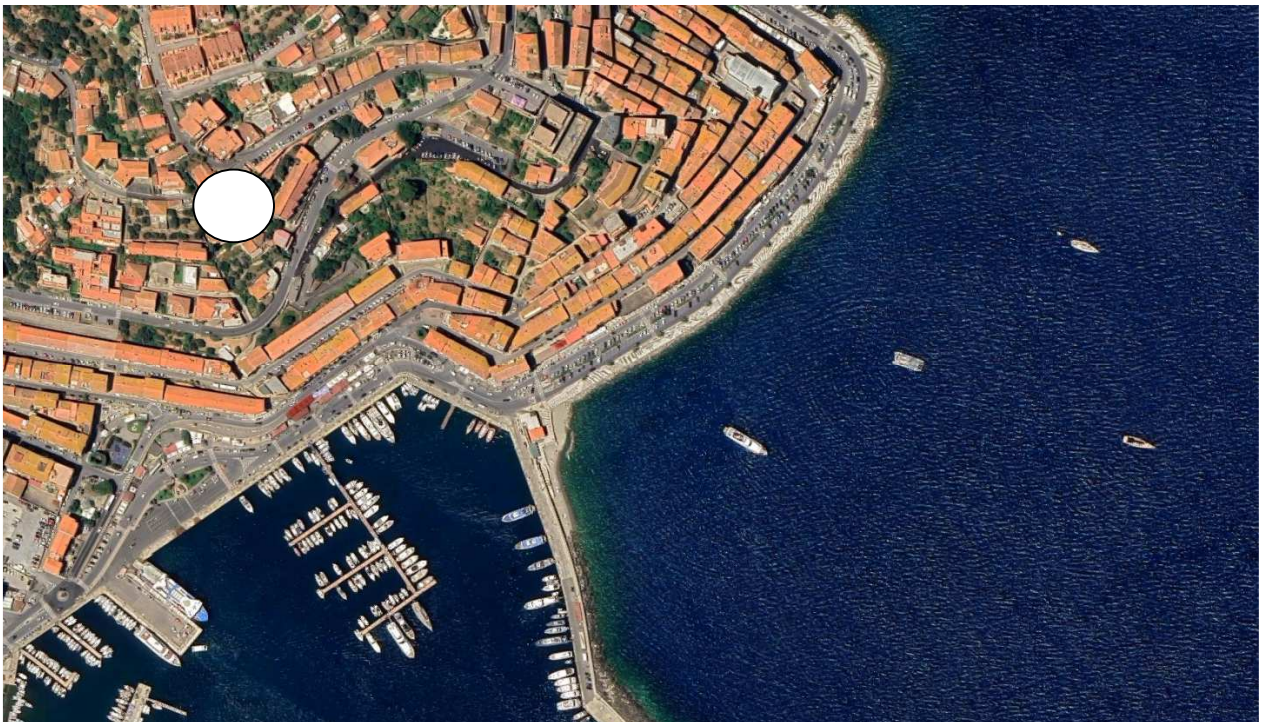
(Provincia di Grosseto)



Premessa

Il Comune di Monte Argentario ha richiesto la predisposizione di una relazione di stima relativamente ad un appezzamento di terreno sito nel Comune di Monte Argentario, Porto Santo Stefano in via Panoramica, di proprietà del Comune di Monte Argentario al fine determinare il più probabile valore di mercato.

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



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile

Il terreno oggetto di stima è situato nel centro abitato di Porto Santo Stefano, in posizione centralissima, a circa 200 metri dal mare, precisamente in prossimità del Lungomare, in una zona leggermente rialzata e panoramica. Il resede è ubicato in adiacenza all'edificio scolastico Istituto di Istruzione Superiore "R. Del Rosso – G. da Verrazzano", storicamente utilizzato come giardino scolastico.

Al suo interno è presente un vecchio tracciato pedonale con una scalinata in muratura che collega due strade comunali, suggerendo una funzione di collegamento urbano secondario.

Dati identificativi

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19.08.2025

Dati identificativi: Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 952

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,51 Lire 6.800

agrario Euro 3,07 Lire 5.950

Particella con qualità: ULIVETO di classe 2

Superficie: 1.700 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 28/08/1999 in atti dal 28/08/1999 (n. 2033.1/1999)



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Dati catastali

Dati estratti dai competenti uffici dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale Il terreno è identificato al N.CT. del Comune di Monte Argentario



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/08/2025

Data: 22/08/2025 Ora: 9.49.39 Segue
Visura n.: T22263 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO Foglio: 7 Particella: 952

INTESTATO

1	COMUNE DI MONTE ARGENTARIO	*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	----------------------------	---	--------------------------

Unità immobiliare dal 28/08/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	7	952		-	ULIVETO 2	17 00		Euro 3,51 L. 6.800	Euro 3,07 L. 5.950	FRAZIONAMENTO del 28/08/1999 in atti dal 28/08/1999 (n. 2033.1/1999)
Notifica						Partita	686			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:530 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:953 ;

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

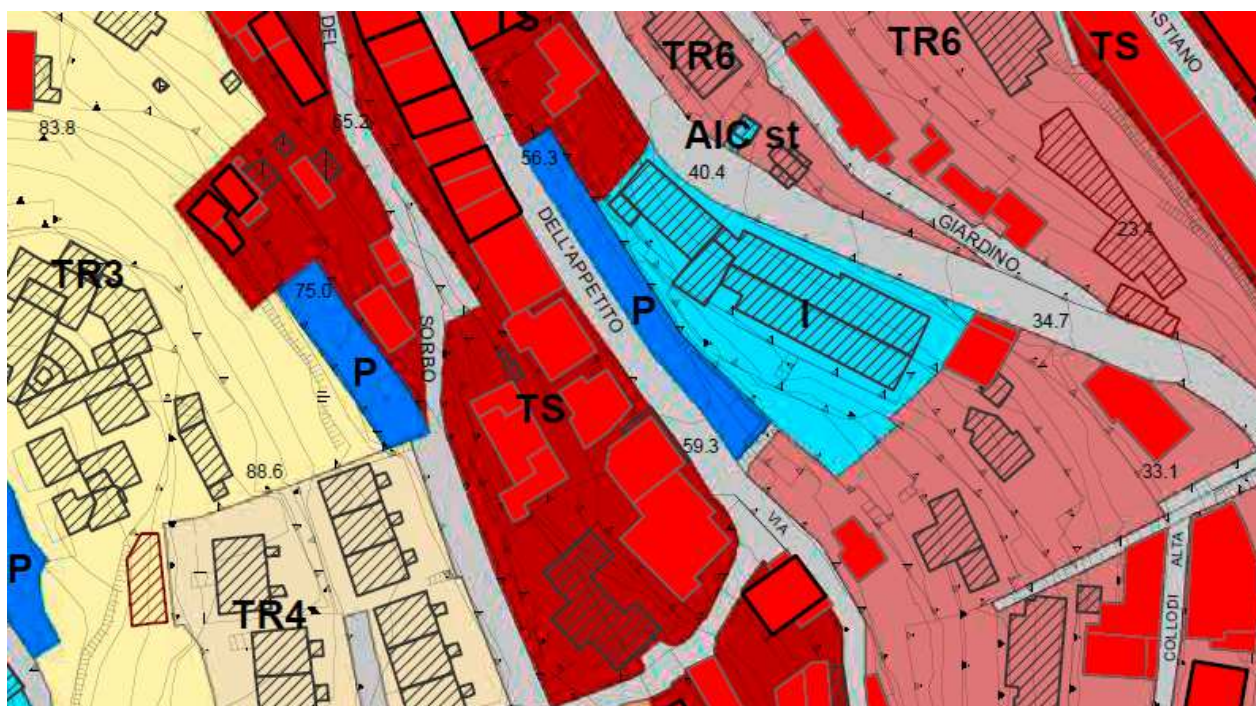
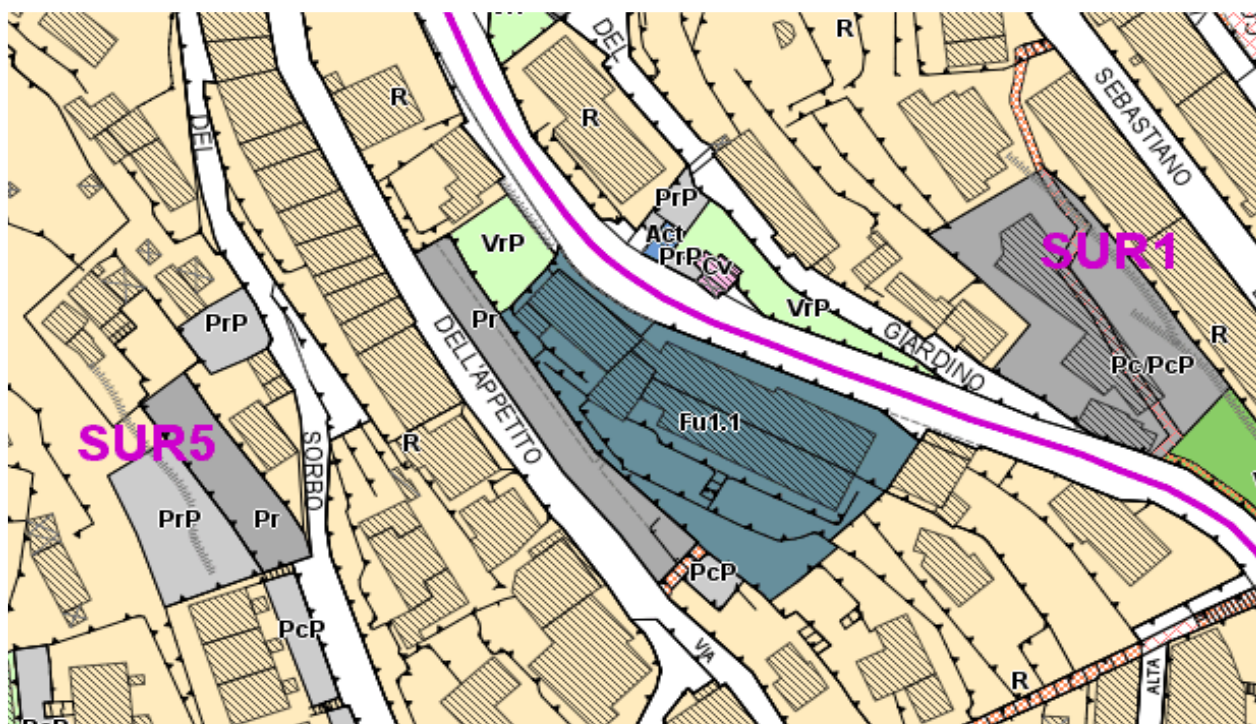
Situazione degli intestati dal 28/08/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MONTE ARGENTARIO	*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 28/08/1999 in atti dal 28/08/1999 (n. 2033.1/1999)	

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Dati Urbanistici



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



Attrezzature per l'Istruzione Scolastica - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett a) - NTA articolo 68

Destinazione Urbanistica

L'area oggetto di stima è classificata come standard scolastico, in quanto pertinenza dell'istituto di istruzione Superiore del Rosso -da Verrazzano ai sensi dell'Art. 68 del Piano Operativo e del Regolamento Urbanistico vigente, in conformità al D.M. 1444/1968, art. 3, lett. a).

Gli interventi ammessi sono correlati e proporzionati alle esigenze funzionali degli enti competenti o dei soggetti gestori, e devono rispettare le norme igienico-sanitarie, di sicurezza, prevenzione incendi, superamento barriere architettoniche, antisismica, compatibilità ambientale e paesaggistica, limiti di esposizione ai campi elettromagnetici, norme vincolistiche e di salvaguardia.

Gli interventi sono riservati all'Amministrazione Comunale o all'Ente proprietario, ma possono essere realizzati anche da soggetti privati aventi titolo, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, che ne regoli modalità, tempi, garanzie e regime giuridico del suolo, mantenendo la destinazione pubblicistica.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano, è ammesso l'uso privato non edificatorio, purché non alteri la morfologia del terreno né introduca manufatti o recinzioni in muratura.

Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.

Per edifici esistenti non vincolati, sono consentiti tutti gli interventi, comprese le ristrutturazioni e gli ampliamenti, subordinati all'approvazione di un Piano Unitario di sistemazione e, se realizzati da privati, assistiti da specifica convenzione.

Vincoli, servitù e stato locativo:

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 ai 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.

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)

Documentazione fotografica



Vista dell'area – via dell'appetito

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



Vista dell'area – via panoramica

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Dati dimensionali

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2024

Dati identificativi: Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 952

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,51 Lire 6.800

agrario Euro 3,07 Lire 5.950

Particella con qualità: ULIVETO di classe 2

Superficie: 1.700 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 28/08/1999 in atti dal 28/08/1999 (n. 2033.1/1999)

Per quanto concerne la consistenza del terreno, le superfici sono quelle da valutare esattamente dopo il frazionamento, si presume circa 122 mq



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE

L'Amministrazione comunale ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione o alienazione di una porzione di terreno, da ricavare dopo il frazionamento della particella 952 ricadente nel foglio 7, con superficie attuale di 122 mq.

La finalità della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene, costituito dall'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Monte Argentario, con riferimento all'attualità.

Premesso che agli atti comunali sono già presenti valutazioni di stima, comprensive della stima redatta dall'Agenzia delle Entrate (prot. 25271 del 14.09.2017), si evidenzia che, secondo la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 1/21, non è ravvisabile alcun obbligo normativo di riferimento vincolante per la determinazione del corrispettivo.

Considerato il tempo intercorso, l'Amministrazione ha ravvisato la necessità di una nuova valutazione del terreno.

Considerazioni giuridiche e pratiche per l'alienazione

Premesso che è stato valutato e ritenuto legittimo procedere all'alienazione dell'area di 122 mq classificata come standard scolastico, sulla base delle considerazioni giuridiche e pratiche stabilite dalla normativa e dalla giurisprudenza.

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Secondo la sentenza del Consiglio di Stato n. 4068 del 17 giugno 2019, l'alienazione di aree destinate a standard urbanistici (come verde pubblico, parcheggi, giardini scolastici) è ammissibile solo se:

1. Le aree risultano eccedenti rispetto ai minimi previsti dalla legge (D.M. 1444/1968).
2. L'interesse pubblico è correttamente valutato e motivato dall'Amministrazione.
3. La modifica non compromette l'equilibrio urbanistico del comparto e non genera impatti negativi sulle attività esistenti

Inoltre, l'art. 58 del D.L. 112/2008 stabilisce che:

- Gli enti locali possono inserire nel Piano delle Alienazioni i beni non strumentali alle funzioni istituzionali.
- L'inserimento comporta la riclassificazione del bene come patrimonio disponibile, salvo vincoli storici o ambientali.
- La deliberazione consiliare può anche determinare nuove destinazioni urbanistiche per i beni inseriti

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

Applicazione al terreno di 122 mq

Nel caso specifico:
L'area non è più utilizzata per finalità scolastiche.
È accessibile solo tramite scala, quindi non direttamente dalla viabilità pubblica.
È in eccedenza rispetto agli standard minimi previsti.
È stata formalmente declassata e inserita nel Piano delle Alienazioni.
L'Amministrazione ha motivato l'interesse pubblico per la valorizzazione e possibile alienazione.
Pertanto, l'alienazione è giuridicamente legittima e urbanisticamente compatibile, nel rispetto delle condizioni previste dalla normativa e dalla giurisprudenza.

Metodologia estimativa adottata

Per la determinazione del valore del terreno si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, che tiene conto di fattori intrinseci ed estrinseci quali ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, accessibilità e valori di mercato di beni simili. Sono stati considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e da fonti immobiliari online

Analisi di mercato

Nella descrizione della zona omogenea è indicata la microzona catastale deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - 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	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3300	4300	L	13,5	18,6	L
Abitazioni civili	Normale	2550	3200	L	9,1	13,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2650	L	5,8	8,3	L
Box	NORMALE	1550	2450	L	4,9	7,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	800	1250	L	3	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	4300	6300	L			

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

la media dei valori di mercato per ciascuna tipologia di immobile risulta :

- Abitazioni civili (OTTIMO): €3.800,00
- Abitazioni civili (Normale): €2.875,00
- Abitazioni di tipo economico (Normale): €2.250,00
- Box (Normale): €2.000,00
- Posti auto scoperti (Normale): €1.025,00
- Ville e Villini (Normale): €5.300,00

In base ai dati più recenti disponibili per Monte Argentario, il valore medio al metro quadro per immobili residenziali è di circa **€3.356/m²** Anche se non ci sono dati specifici per giardini privati

Norme UNI e prassi catastali:

Il valore al m² del giardino è inferiore rispetto a quello dell'abitazione e viene stimato tra il 10% e il 30% del valore al m² della casa, a seconda di:

- qualità del giardino,
- posizione,
- dimensione,
- presenza di piante pregiate o strutture

Il terreno oggetto di stima è identificato al Foglio 7, Particella 952, di proprietà del Comune di Monte Argentario. La superficie oggetto della presente valutazione è pari a 122 mq
Il terreno oggetto di valutazione non risulta accessibile dalla viabilità pubblica

Pertanto, il valore stimato è stato calcolato con un coefficiente riduttivo del 10%, risultando pari a

Se applichiamo un coefficiente del 10% rispetto al valore medio residenziale di Monte Argentario (€3.356/m²), otteniamo:

Calcolo:

Prezzo al m² per giardino (10%):

$$€3.356 \times 0,10 = €335,60/m^2$$

Valore totale per 122 m²:

$$€335,60 \times 122 = €40.943,20$$

Quindi, il valore stimato del giardino è circa **€40.943,20**.

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

Conclusioni

Alla luce dell'analisi tecnica, urbanistica e giuridica condotta, si ritiene che il terreno oggetto di valutazione – della superficie di 122 mq, classificato come standard scolastico – presenti le condizioni per essere valorizzato e alienato nel rispetto della normativa vigente.

La posizione centrale, la vicinanza al mare, la configurazione panoramica e la presenza di un tracciato pedonale con scalinata lo rendono un bene di potenziale interesse urbano, pur non essendo più funzionale alle esigenze scolastiche.

La stima è stata effettuata a corpo, ai sensi dell'art. 1538 del Codice civile, considerando il bene nella sua globalità e applicando un coefficiente riduttivo del 10% rispetto al valore medio residenziale, in linea con le prassi estimative per aree non edificabili e di pertinenza.

Il valore di mercato stimato è pari a **€40.943,20**, cifra che riflette le caratteristiche intrinseche del bene e le condizioni di accessibilità.

In conformità alla sentenza del Consiglio di Stato n. 4068/2019 e all'art. 58 del D.L. 112/2008, l'alienazione è ritenuta legittima in quanto:

- l'area risulta eccedente rispetto agli standard minimi urbanistici;
- è formalmente declassata da bene pubblico;
- l'Amministrazione ha motivato l'interesse pubblico e ha avviato l'inserimento nel Piano delle Alienazioni.

Pertanto, si conferma la compatibilità urbanistica e giuridica dell'operazione, auspicando che la valorizzazione del bene possa contribuire al miglior utilizzo del patrimonio comunale.

Porto Santo Stefano 22.08.2025

Arch. Antonella Sabato