



STIMA PER DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO NEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO POSTO IN LOC. PORTO SANTO STEFANO, VOC. "VILLINO VISTA GIGLIO" - COCCIARELLA, VIA PANORAMICA, PRESSI NC. 128.

PREMESSA:

- Il Comune di Monte Argentario ha richiesto in data 18/02/2025, nell'ambito dell'incarico conferito al sottoscritto Geom. Pitti Gino iscritto al Collegio dei Geometri di Arezzo con il n.1933 con Determina Dir. n. 561 del 10/07/2024 – n. CIG: B25247D8BF prot. 0028946 del 11-07-2024, la stima dell'importo di un terreno (Fig. 2 Mapp. 8 e 13) in Comune di Monte Argentario loc. Porto Santo Stefano voc. Villino Mira Giglio di proprietà del comune, per il quale lo stesso Comune ha ricevuto una manifestazione di interesse da parte dei proprietari confinanti con lo stesso terreno.

- Allegati alla richiesta pervenuta al sottoscritto il Comune ha inviato alcuni documenti utili alla stima richiesta da cui si è potuto preventivare assumere le seguenti informazioni:

- visura catastale attuale e storica del terreno;
- mappa catastale fg. 2 p.lle 8 e 13;
- atto di provenienza del terreno, visura ipotecaria e nota di trascrizione per la verifica della destinazione del bene comunale e vincoli o gravami – inviata il 20/02/2025;
-

Tutto quanto sopra premesso, considerati i dati inviati ed esperite le necessarie indagini preliminari immobiliari, urbanistiche e catastali, il sottoscritto è nelle condizioni di determinare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà del Comune di Monte Argentario posto in loc. Porto Santo Stefano Voc. Villino Mira Giglio.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato come detto nel Comune di Monte Argentario loc. Porto Santo Stefano, in una zona denominata Vocabolo "Villino Mira Giglio", q in posizione ad Ovest rispetto all'abitato di Porto Santo Stefano, distante circa 2 km dal porto e Centro abitato, in ambito periferico denominata anche "Cacciarella".

Il terreno è accessibile direttamente dalla strada comunale denominata "Panoramica", all'altezza del nc. 128, è posizionato alla quota di circa 78 m.sl.m, e si degrada in modo scosceso verso la scogliera del promontorio.

La strada comunale da cui si accede al terreno, si sviluppa per un lungo tratto dal centro abitato di Porto Santo Stefano e serve tutto il perimetro del promontorio. L'accesso proprio del terreno è all'incrocio tra la strada comunale asfaltata e la strada sterrata, lungo il confine Est del terreno, che conduce e serve la zona di mezza costa nella parte più a bassa dell'immobile oggetto di stima.

L'ubicazione del terreno, pur essendo distante ed esterna dal Centro abitato, è un punto naturalistico molto frequentato in quanto è uno dei punti più panoramici con vista diretta verso il mare, alcune spiagge o calette sottostanti, ed ha anche una vista diretta verso l'isola del Giglio (il Vocabolo infatti è denominato "mira Giglio") o l'Arcipelago Toscano e quindi anche isola dell'Elba, ed è meta di passeggiate ed escursioni trekking.

Nei dintorni del terreno ed in particolare a confine con lo stesso terreno, sono presenti alcune costruzioni nella posizione più elevata e lungo la strada asfaltata tutte adibite a abitazioni in ville o villini sistemate in modo elegante e corredate da piscine e resedi molto curati. (foto mappa 1)



Il bene oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno agricolo non produttivo, di giacitura in media pendenza con declivio verso il mare, di estensione complessiva di mq. 4500 circa.

E' formato da un area incolta naturalistica, con superficie sassosa e con presenza di vegetazione tipica della macchia mediterranea prevalentemente arbustiva intervallata da alberi spontanei di media altezza, intervallata da alcuni spazi a *Gariga mediterranea*. (foto n. 2+ n. 3)





Nella parte EST dell'appezzamento è presente un muro a sassi, lungo lo stesso confine Est, in parte diruto vecchio tracciato di strada vicinale, che conduce a Sud al terreno di proprietà privata in continuità a quello comunale il cui accesso è garantito da dette viabilità. La strada di accesso sopra detta, lungo il confine Nord, è di tipo campestre e percorribile prevalentemente a piedi o con particolari mezzi fuoristrada vista il sottofondo stradale con presenza di rocce affioranti. Infatti, questa viabilità è prevalentemente usata come accesso al mare mediante il percorso escursionistico denominato "La Cacciarella". A Est, lo stesso confina con lotti privati edificati di cui il principale è denominato "Villino Vista Giglio" di particolare pregio.



DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Come sopra accennato l'immobile oggetto della presente valutazione è composto da un appezzamento di terreno di complessivi mq. 4483 mq. distinti in due particella catastali e precisamente:

- Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario Foglio 2 :

- particella 8, pascolo cespuglioso cl. 2, di 510 mq Rendita Dominicale € 0,03 Rendita Agraria € 0,03;
- particella 13, uliveto cl. 3, di 3973 mq Rendita Dominicale € 2,87 Rendita Agraria € 7,18.

Entrambe le particelle sono correttamente intestate al COMUNE DI MONTE ARGENTARIO, con sede in Monte argentario (GR), cf. 00124360538 per la quota dell'intero di proprietà.

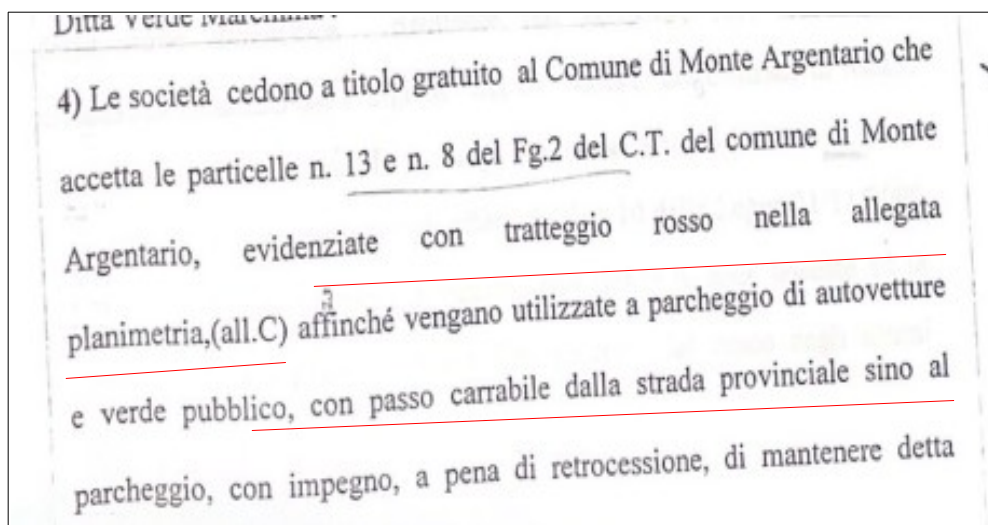


Estratto di mappa catastale Fig. 2 p.lle 8,13

ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di stima sono pervenuti al Comune di Monte Argentario da parte della Soc. IMMOBILIARE CACCIARELLA S.R.L. con Sede in ROMA (RM) Codice fiscale 02645040581, della SOCIETA' COSTA D'ORO S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 02645020583 e la Soc. IMMOBILIARE COSTA D'ARGENTO S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 02645010584 in ragione di 1/3 ciascuno, giusto l'atto di transazione a titolo gratuito del 26/06/2003 Rep. 1292 rogato dal Segretario Generale del Comune di Monte Argentario e registrato il 16/07/2003 al n. 304 Serie 2.

Con detto atto il Comune di Monte Argentario acquisiva la piena proprietà delle p.lle 8 e 13 del Foglio 2, al fine di utilizzarle per parcheggio pubblico di autovetture e verde pubblico a pena retrocessione in caso di diversa destinazione (pag 4 dell'atto Rep 1292 del 2003). Con il detto atto veniva inoltre costituita servitù di passo pedonale pubblico sulle particelle 6, 13, 8, 5, 12, 20, 27 e 23 del Foglio 2.



Ad oggi la servitù di passo pedonale è stata realizzata, esistendo un sentiero accessibile dalla S.P. n. 265 "Panoramica" che consente di raggiungere il mare.



DESCRIZIONE URBANISTICA

Da quanto estratto dal S.I.T. de Comune di Mote Argentario, non ritenendo al momento della stima necessario il rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica visto che la richiesta e la successiva procedura sarà completamente gestita dal Comune medesimo, in particolare dalle tavole Urbanistiche sotto riportate i può asserire senza alcun dubbio che trattasi di **aree non edificabili** e quindi con destinazione "Agricola" e che gli immobili sono così identificati:

zona: esterna al Centro abitato di Porto Santo Stefano

AMBITI TERRITORIALI - aree a prevalente carattere naturale (en)

-Norme R.U. – **art. 61 NTA** - Sono parti del territorio comunale che per ragioni storiche e/o ambientali presentano caratteri naturali o prevalentemente naturali. Comprendono boschi, macchie, garighe, praterie ad ampelodesma, aree rupestri interne e costiere, aree con vegetazione umida di acque dolci o salmastre.

PRESTAZIONI FUNZIONALI - funzioni finalizzate alla conservazione della natura, nonché tutte le forme di fruizione e di utilizzazione delle risorse naturali e storico-culturali compatibili con la conservazione degli attuali livelli di naturalità. Funzioni agricole e forestali, nonché le funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione, funzioni integrate, purché esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente non agricolo e purché non concentrate e non comportanti eccessivi carichi urbanistici e/o ambientali ed infine, funzioni di servizio consistenti in: attrezzature e servizi di interesse comune a carattere culturale, scientifico, didattico, formativo, ricreativo, escursionistico, religioso e per attività sociali connesse oltre che funzioni commerciali consistenti in: esercizi di ristoro fino a un massimo di 30 coperti (o nella consistenza effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme). Funzioni turistico-ricettive consistenti in strutture ricettive: limitatamente ai bad & breakfast fino a un massimo di 10 posti letto/struttura (o nella tipologia e nella consistenza effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme).

ZONA OMOGENEE - di cui al D.l. n. 1444/1968 - E zona agricola

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA -

- Ambito per lo sviluppo durevole dell'interno - Aree di rilevante pregio ambientale (ARPA) - Siti di importanza regionale (SIR) SIR n.125 "Monte Argentario" - pSIC e ZPS IT51A0025
- in parte Ambienti aperti naturali – art. 18 NTA



Sono presenti i seguenti vincoli ex Legge:

- Aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923
- 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)

CONFORMITA' EDILIZIA

Nei terreni oggetto di stima non sono presenti ad oggi volumi o fabbricati che necessitano di una valutazione di conformità edilizia secondo le norme vigenti.

DATI METRICI

Come sopra esposto trattasi di un appezzamento di terreno di circa 4500 mq a destinazione agricola di difficile coltivazione soggetta alla tutela di aree naturalistiche con presenza di vegetazione arborea spontanea, con vincolo contrattuale a verde pubblico e parcheggio.

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE **mq. 4500,00**

METODI DI STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

I terreni di cui trattasi saranno stimati tenendo conto della destinazione attuale, dei vincoli, pesi e gravami esistenti costituiti sia dall'atto di provenienza sopra citato, sia dalle varie limitazioni e vincoli previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per questi motivi si ritiene utile applicare il metodo di stima sintetico comparativo al fine di determinare il valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi mediante indagine di mercato attingendo i dati di mercato da contrattazioni recenti o annunci di agenzie specializzate.

Come detto la particolare natura di questi terreni, i vincoli contrattuali "verde pubblico e parcheggio", ma anche l'inserimento in un contesto di Aree di rilevante pregio ambientale (ARPA) - Siti di importanza regionale (SIR) SIR n.125 "Monte Argentario" - pSIC e ZPS IT51A0025, come ree a prevalente carattere naturale (en), influenzano notevolmente il valore commerciale di tali aree. Per questo dopo aver determinato il valore medio commerciale di terreni simili in ambito agricolo, esterno al Centro abitato, si è ritenuto necessario applicare e considerare dei "punti di merito" applicando quindi dei coefficienti correttivi per cui il valore finale è dato dalla seguente formula:

$$- V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

dove

V_{fondo} = valore unitario commerciale ragguagliato del terreno

V_{max} = valore medio dedotto dalla Σ dei singoli valori / il n. dei valori considerati nella ricerca di mercato

K_n = coefficiente numerico determinato, per ogni parametro di stima, secondo la seguente tabella di variabilità.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni		
Fertilità	Giacitura	Accesso
Ottima: 1.00	Pianeggiante: 1.00	Buono: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95
Discreta: 0.80	Mediocre: 0.90	Insufficiente: 0.90
Scadente: 0.70	Impervia: 0.85	
Forma	Ubicazione	Ampiezza
Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Medio appezzamento: 1.00
Normale: 0.95	Normale: 0.95	Piccolo appezzamento: 0.95
Penalizzante: 0.90	Cattiva: 0.90	Grande appezzamento: 0.90



A questi punti di merito dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche tipiche del lotto esaminato, si applicheranno anche punti di merito specifici dovuti all'appetibilità di mercato in ragione dell'utilizzo diverso dal terreno agricolo compatibile con i vincoli e le prescrizioni sopra detti, quali:

- utilizzo come giradino/resede di fabbricati esistenti in caso di trasformazione da uso pubblico a privato – **1,45** –
- utilizzo funzione connesse all'escursionismo e naturalistico con accesso libero – **0,85**
- utilizzo connesso a funzioni turistico-ricettivo mediante sistemazione a zona di ristoro con max 30 coperti con chiosco provvisorio struttura compatibile non invasiva – valutato con coefficiente di incremento 30% considerato il rapporto tra durata stagionale 5 mesi (magg/sett) annui, applicando quindi un coefficiente ROI (indice di redditività – ritorno dell'investimento) pari al 10% (considerata una scala Ottimo tra 10% - 12% Buono tra 8% - 9% sufficiente 5%-7%), quindi calcolato in 10%, (ricavo $-30c \cdot n.8ore \cdot 25g \cdot 5/12 \cdot 0,75$ affl.*20€/coperto – 37.500€- 35% spese e tasse = € 24.375 - investimento 22500€ = ROI 8,33% assunto in ottimo 10%). – **1,10**

Ne consegue quindi che:

1) determinazione del Vmax

- VAM Prov. Grosseto Reg. Agr. 5 anno 2017 (ultimo disp.le) verde ornamentale 27.000€/ha – **2,7 €/mq**
- Perizia Asta (prezzo 2025 11.200€+ 20% ribasso) € 13.440/ 2805 = **4,79 €/mq**.
- Annuncio terreno via Grottino – 50.000€/2500 mq = **20 €/mq**
- Annuncio terreno collinare – 55.000 €/ 5500 mq = **11 €/mq**
- Annuncio terreno Salita cimitero – 25.000 €/ 3900 mq = **6,41 €/mq**
- Annuncio terreno Via Spaccabellezze – 21.000/2.600 = **8,07 €/mq**
- Annuncio terreno + annesso in via della Cacciarella (35 mq annesso € 83000 da detrarre) - 135000-63000 = € 52.000 / 1880 mq = **27,65 €/mq** -
- Annuncio terreno in via acquedotto Leopoldino – 165000 €/ 56574 mq= **2,92 €/mq**
- Perizia asta 2 Via del Campone - € 9100,00 / 910 mq = **10 €/mq**

Il Vamx ricavato dalla media di tutti i valori reperiti è quindi pari a 93,54 €/mq / n. 9 = € 10,39 a mq.

2) determinazione del Kn

fertilità – scadente – 0,7	giacitura – mediocre 0,90	accesso – sufficiente – 0,95
forma – normale - 0,95	ubicazione – normale 0,95	ampiezza – medio – 1,00

Quindi il **V fondo** = **Vmax** *k1 *K2*K3*Kn = 10,39 €/mq *0,7*0,85*0,95*0,95*0,95*0,95 = **5,612 €/mq**

3) punti di merito specifici

- utilizzo ampliamento resede edificio – 1,45 - € 8,137 a mq
- acceso libero obbligato – uso pubblico – 0,85- € 6,916 a mq
- utilizzo ricettivo – limitato – 1,10 - € 7,608 a mq

V fondo ragguagliato = 7,608 €/mq .

Sup. p.lla 8 mq. 510 - valore p.lla 8 - € 3.880,08

Sup. p.lla 13 mq. 3973 - valore p.lla 13 - € 30.226,58

Da quanto sopra stimato e calcolato si può quindi affermare che il valore del compendio immobiliare di proprietà del Comune di Monte Argentario sito In Loc. Porto Santo Stefano Via Panoramica – all'altezza nc 128 – Accesso Cacciarella è complessivamente stimato in **€ 30.226,58 arrotondato a 30.000,00 (trentamila/00).**

Si ribadisce che il valore stimato tiene conto, come sopra ampiamente indicato, sia dell'effettiva destinazione d'uso per le vigenti previsioni degli strumenti urbanistici, sia dei vincoli contrattuali derivante dal contratto di trasferimento al Comune di Monte Argentario del 26/06/2003 cessione che avvenne affinché il Comune potesse utilizzare detti immobili per parcheggio autovetture e verde pubblico, prevedendo altresì la retrocessione degli immobili a favore dei cedenti nell'ipotesi in cui l'Amministrazione ne avesse fatto un uso diverso.



Sul punto, dopo aver assunto informazioni e svolto alcune verifiche presso il Comune, in caso di eventuale cessione dei detti beni mediante asta pubblica ad altri proprietari, si suggerisce di precisare nel bando e tenere conto che:

- a) il Comune non ha mai destinato i terreni agli usi indicati nella citata transazione e gli stessi sono rimasti nella loro originaria e attuale caratterizzazione naturale; nessuna destinazione comportante un uso pubblico, in senso urbanistico, è stata impressa, fatta eccezione per la realizzazione del pubblico passaggio che consente di raggiungere il mare;
- b) l'eventuale trasformazione e destinazione a parcheggio sarebbe in contrasto con gli artt. 18 e 35 delle NTA del RU vigente e che le attuali destinazioni della zona (aree a prevalente carattere naturale – Art. 61 NTA) impediscono usi diversi dalla destinazione agricola e del mantenimento delle attuali caratteristiche naturali del terreno;
- c) l'eventuale aggiudicatario-acquirente non potrà realizzare parcheggi per autovetture, nonostante la previsione contrattuale contenuta nell'atto con cui il Comune, nel 2003, ne è diventato proprietario e che quindi nessuna pretesa potrà vantare, in tal senso, nei confronti dell'Amministrazione;
- d) indipendentemente dalla attuale validità ed efficacia o meno dei vincoli contrattuali citati, valutazione che esula dalle finalità e competenze del presente lavoro, l'eventuale aggiudicatario deve essere consapevole che, qualora nel futuro fosse possibile destinare i terreni a usi diversi da quelli derivanti dagli attuali strumenti urbanistici, un uso non conforme alla destinazione prevista nell'atto di transazione potrebbe esporlo, in quanto subentrato nella posizione del Comune, all'azione di retrocessione da parte degli originari proprietari cedenti.

In quanto prevista nell'atto di transazione del 2003, l'aggiudicatario dovrà altresì garantire la persistenza della servitù di passaggio pubblico pedonale attuale, nei limiti in cui effettivamente interessi le particelle 8 e 13 del foglio 2, oggetto di valutazione.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto relativo alla determinazione del canone di locazione a base di gara per l'immobile di cui trattasi deposita la presente relazione unitamente a n. 4 allegati e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Geom. Gino PITTI



Monte Argentario, 10/12/2025

Allegati:

- 1) Visure catastali – planimetrie catastali (foto 5,6 e 7)
- 2) MAPPA FOTO AEREA (foto 1)
- 3) Estratto RU
- 4) annunci





ALLEGATO 1) visura catastale

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/03/2025
Ora: 12:28:49
Numero Pratica: T49850/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2025

Immobile di catasto terreni **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/03/2025
Dati identificativi: Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 2 Particella 13
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 2,87 Lire 5.562
 agrario Euro 7,18 Lire 13.906
Particella con qualità: ULIVETO di classe 3
Superficie: 3.973 m²
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 09/02/1977

> **Dati identificativi**
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR) Impianto meccanografico del 09/02/1977
Foglio 2 Particella 13
Partita: 3388

> **Dati di classamento**
Redditi: dominicale Euro 2,87 Lire 5.562 Impianto meccanografico del 09/02/1977
 agrario Euro 7,18 Lire 13.906
Particella con qualità: ULIVETO di classe 3
Superficie: 3.973 m²

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI MONTE ARGENTARIO** (CF 00124360538)
sede in MONTE ARGENTARIO (GR)
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)
1. Atto del 28/06/2003 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Sede MONTE ARGENTARIO (GR)
Repertorio n. 1292 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 8100.1/2003
Reperto PI di GROSSETO in atti dal 28/07/2003

Visura telematica

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/03/2025
Ora: 12:28:19
Numero Pratica: T49787/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2025

Immobile di catasto terreni **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/03/2025
Dati identificativi: Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 2 Particella 8
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 0,03 Lire 51
 agrario Euro 0,03 Lire 51
Particella con qualità: PASC CESPUG di classe 2
Superficie: 510 m²
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 09/02/1977

> **Dati identificativi**
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR) Impianto meccanografico del 09/02/1977
Foglio 2 Particella 8
Partita: 3388

> **Dati di classamento**
Redditi: dominicale Euro 0,03 Lire 51 Impianto meccanografico del 09/02/1977
 agrario Euro 0,03 Lire 51
Particella con qualità: PASC CESPUG di classe 2
Superficie: 510 m²

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI MONTE ARGENTARIO** (CF 00124360538)
sede in MONTE ARGENTARIO (GR)
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)
1. Atto del 28/06/2003 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Sede MONTE ARGENTARIO (GR)
Repertorio n. 1292 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 8100.1/2003
Reperto PI di GROSSETO in atti dal 28/07/2003



ALLEGATO 2) mappa catastali

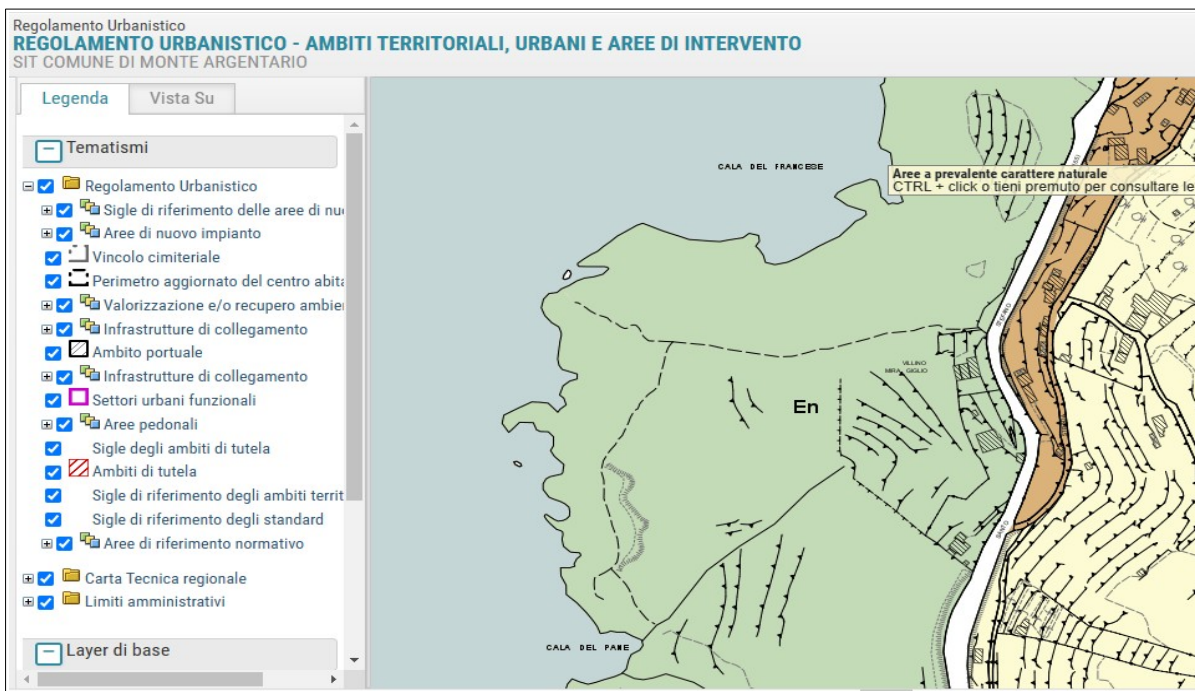
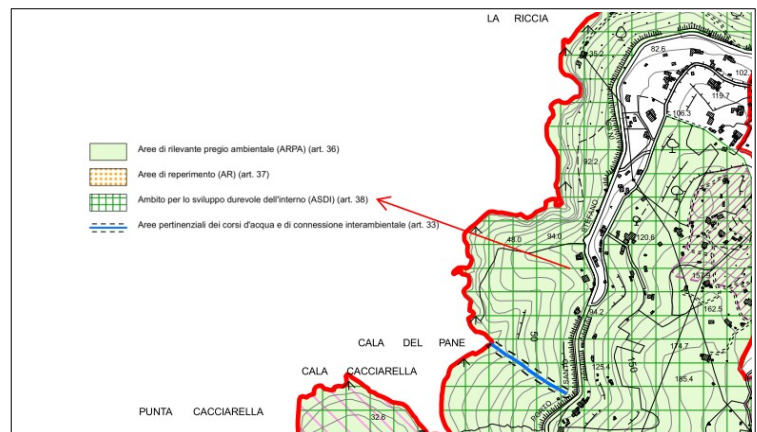
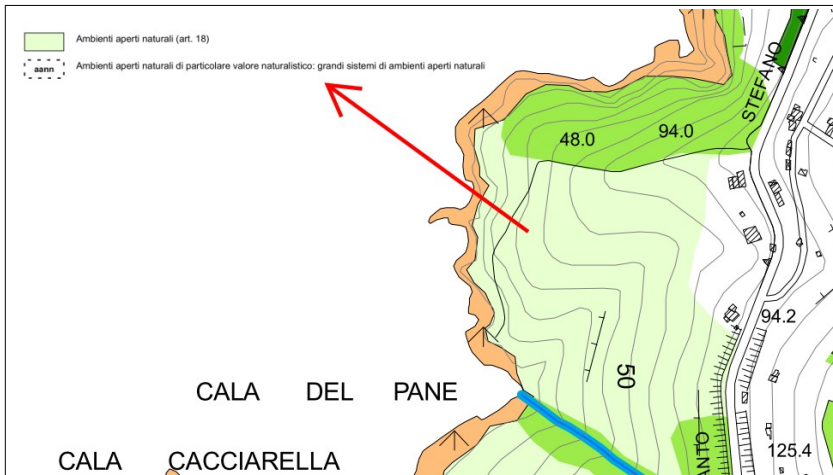


foto aerea





ALLEGATO 3) ESTRATTO R.E.





Allegato 4) annunci