



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE PATRIMONIO-SPORT  
PREVENZIONE-DATORE DI LAVORO  
P.O. Stime, Espropri e Demanio Marittimo  
U.O. Espropri

~  
Palazzo Pretorio - Via del Moro, 2

Tel: 050 910251 / 050 910585  
050 910259

e-mail: [espropri@comune.pisa.it](mailto:espropri@comune.pisa.it)  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

## VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

**Stima terreno di proprietà comunale posto nel Comune di Pisa, località Cisanello, attestante via San Pio da Pietralcina.**

### Indice

- 1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE
- 2 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
- 3 PROPRIETA'
- 4 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- 5 DATI CATASTALI
- 6 CONSISTENZA
- 7 VALUTAZIONE
- 8 CONCLUSIONI

### SCHEMA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** vendita

**Epoca di riferimento della valutazione:** giugno 2017

**Data di ultimazione della valutazione:** giugno 2017

**Indirizzo:** Pisa, via San Pio da Pietralcina

**Descrizione:** terreno adiacente strada comunale

**Consistenza:** mq. 720 (ricavati da rilievo strumentale propedeutico al frazionamento)

**Proprietà:** Comune di Pisa, proprietario per l'intero

**Attuale uso:** incolto.

**Identificativi catastali:** C.T. Comune di Pisa, foglio 34, mappale 311 porzione

### 1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente stima consiste nella valutazione di un lotto di terreno di forma triangolare, non ancora specificatamente individuato nel Catasto Terreni del comune censuario di Pisa, in quanto porzione della più ampia particella di terreno che comprende la viabilità di collegamento tra la zona nord-est della città di Pisa, lo svincolo della SGC Fi-Pi-Li e la zona artigianale di Ospedaletto.

Il lotto di terreno oggetto di stima pertanto attesta sulla viabilità ad oggi denominata San Pio da Pietralcina e vi attesta sul lato est della viabilità stessa. Trattandosi di una viabilità carrabile costituita da quattro corsie separata da spartitraffico, la viabilità di percorrenza segue il senso di marcia in entrata alla città.

Lo scopo della valutazione è quello della vendita.

## 2 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno oggetto di valutazione si trova nel Comune di Pisa, nel quartiere di Cisanello in prossimità del nuovo Ospedale e lungo la viabilità denominata san Pio da Pietralcina.

Il terreno confina ad ovest con proprietà pubblica: viabilità denominata via san Pio da Pietralcina, ad est con proprietà privata: Lombardi Luigi e a sud con proprietà pubblica, fosso di scolo denominato fosso di scolo di Piaggia.

Il terreno attualmente si presenta incolto.

Si segnala che sul terreno oggetto di valutazione, risulta essere stata presentata, presso l'ufficio comunale competente, una richiesta di permesso a costruire, relativa alla realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione di carburanti.

Di seguito si illustra la documentazione fotografica che individua il terreno oggetto di valutazione:

### FOTO AEREA



FOTO 1

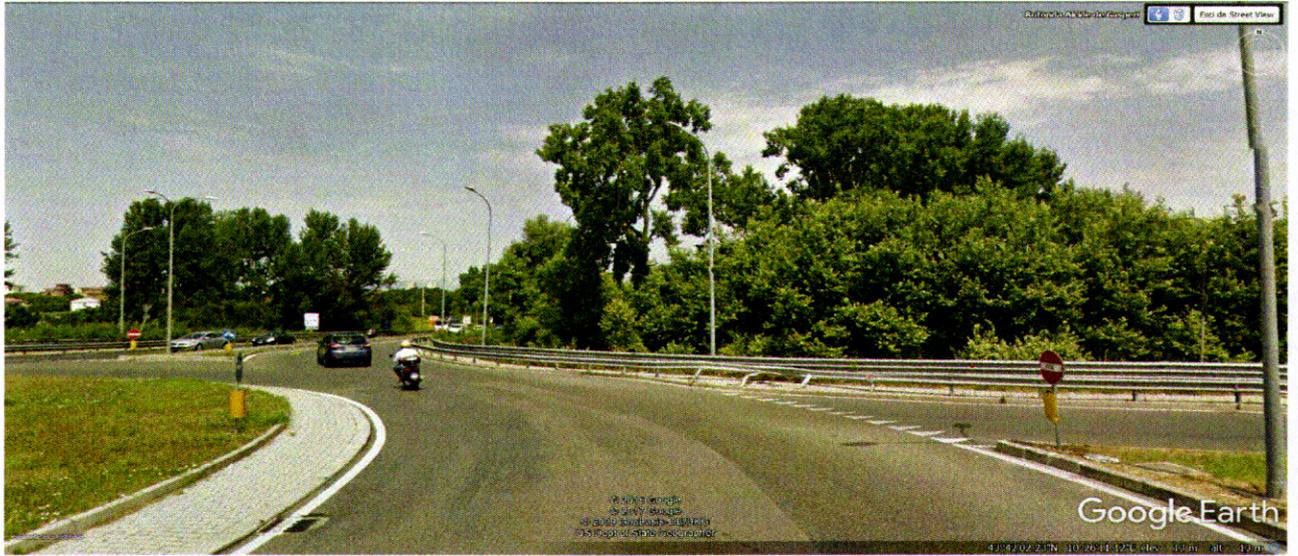


FOTO 2



FOTO 3



### 3 PROPRIETA'

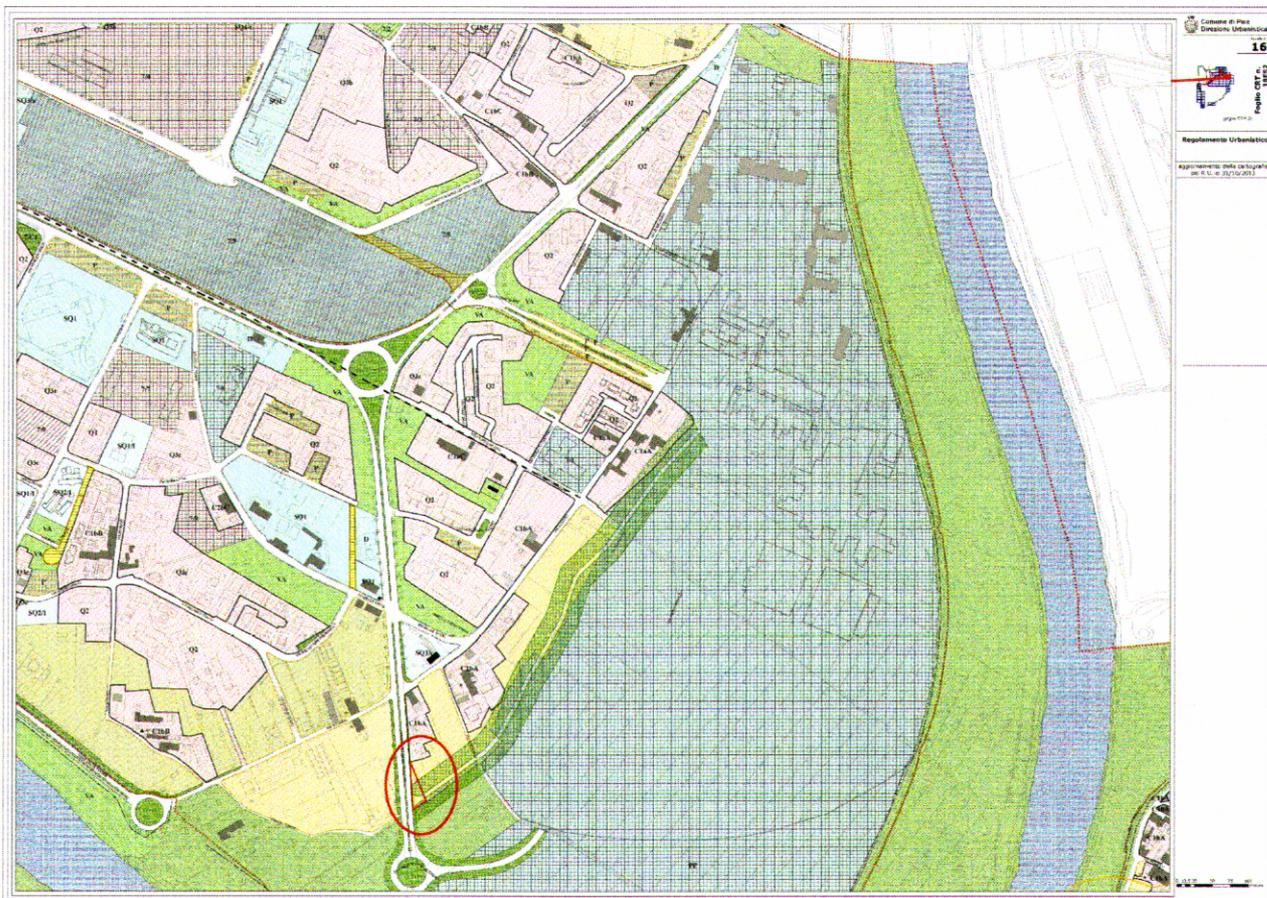
La proprietà del terreno oggetto di valutazione è del Comune di Pisa.

Il terreno è stato acquistato con atto del Segretario Generale del 03/10/1981 rep. 31891, registrato a Pisa al n. 4521 del 13/11/1981.

### 4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'area oggetto di stima ricade in parte in zona agricola periurbana (art. 1.1.1.8) ed in parte in fascia boscata (art. 1.3.1.1)

ESTRATTO R.U.



## 5 DATI CATASTALI

Il terreno oggetto di stima costituisce porzione del seguente immobile:

Terreno rappresentato al CT del Comune censuario di Pisa:

Foglio	Particella	qualità	classe	superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
<b>34</b>	<b>311</b>	<b>SEMIN ARBOR</b>	<b>2</b>		<b>27</b>	<b>70</b>	<b>€ 15,74</b>	<b>€ 7,15</b>

Terreno così individuato sulla mappa catastale:  
ESTRATTO MAPPA CATASTALE



## 6 CONSISTENZA

Dal rilievo strumentale propedeutico al frazionamento è stata individuata una porzione di terreno di 720 mq.

## 7 VALUTAZIONE

Per la valutazione del presente immobile è stato scelto il criterio di stima sintetico comparativo.

A tale proposito occorre fare alcune precisazioni: il terreno oggetto di stima ricade da un punto di vista urbanistico, in parte in ambito agricolo periurbano ed in parte in fascia boscata.

La normativa generale, regionale e nazionale, consente la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti in tutti gli ambiti urbanistici, ad eccezione dei centri storici.

Inoltre, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento urbanistico l'edificazione dei lotti è subordinata all'accesso diretto da strada, piazza o spazio pubblico.

Per tale ragione il terreno oggetto di stima, pur ricadendo in zona agricola, ma attestando su viabilità pubblica, è comunque utilizzabile ai fini della realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti.

Per queste motivazioni, oltre al fatto che, come abbiamo già detto sul terreno oggetto di valutazione è stata presentata una richiesta di permesso a costruire per un impianto di distribuzione di carburanti, la nostra ricerca di mercato si è orientata verso le compravendite di terreni che hanno questa specifica utilizzazione, indipendentemente dalla destinazione urbanistica previgente.

Si è proceduto quindi ad analizzare molti contratti e ne è scaturito un quadro piuttosto complesso.

I prezzi sono infatti molto variabili e dipendono oltre che dalla zona anche da fattori che non sono di facile lettura e che probabilmente dipendono da una conoscenza specifica delle dinamiche del settore.

Da queste analisi è pertanto nata la necessità di individuare in maniera precisa dei comparabili attendibili, dove per attendibilità si intende l'attitudine del comparabile a portare ad una valutazione veritiera.

Per le suddette motivazioni, sono stati scelti i seguenti comparabili:

### Comparabile n.1

Il primo comparabile scelto è la compravendita di un terreno distante poche centinaia di metri dal terreno oggetto della nostra valutazione e sul quale è ora in fase di realizzazione un impianto di distribuzione di carburanti:

Natura	Titolo	data	Superficie	Prezzo	Prezzo unitario
Compravendita	Atto notaio Giulio Chiostrini di Pistoia del 23.03.2017 rep. n. 28411/12603	23.03.2017	mq. 1920	€ 215.000,00	€/mq. 111,98

### Comparabile n. 2

Il secondo comparabile scelto è l'opzione di acquisto dei terreni contermini al terreno oggetto della nostra valutazione. Pur trattandosi di due opzioni di acquisto distinte si è scelto di utilizzarle come unico comparabile in quanto il soggetto proponente l'acquisto è il medesimo:

Natura	Titolo	data	superficie	Prezzo	Prezzo Unitario	Prezzo Unitario
Opzione di acquisto	Scrittura privata	Validità sino al 31.12.2017	mq. 1050	€ 70.000,00	€/mq. 66,67	€/mq. 64,11
Opzione di acquisto	Scrittura privata	Validità sino al 31.12.2017	mq. 1950	€ 120.000,00	€/mq. 61,54	

L'operazione che si è decisa di fare su questi due comparabili è stata la media matematica.

La scelta di non prendere questi due valori singolarmente ma di mediarli, nasce dalle seguenti considerazioni:

Il comparabile 1, se pur recente e omogeneo in termini di ubicazione al terreno oggetto di stima, appare effettivamente una compravendita unica nel suo genere, che non trova riscontro nel recente mercato, anche in zone diverse ma comunque simili e in qualche modo paragonabili.

Inoltre pur trovandosi sul solito asse viario è posto sul lato opposto della strada e questo può avere una sua influenza in termini di appetibilità, in quanto riceve il flusso veicolare in uscita dalla città anziché ricevere il flusso veicolare in entrata alla città.

Il comparabile 2, che tra l'altro appare in termini di valore in linea con le altre realtà del mercato è sicuramente più attendibile in quanto contermine e finalizzato alla realizzazione dello stesso impianto, tuttavia non può essere non considerato il fatto che detto terreno si trovi in posizione più arretrata e soprattutto senza accesso diretto alla viabilità pubblica.

Per quanto suddetto:

Media:

$$\text{€/mq. } 111,98 + \text{€/mq. } 64,11 = \text{€/mq. } 176,09 : 2 = \text{€/mq. } 88,05$$

Per arrotondamento:

**€/mq. 90,00**

## **8 CONCLUSIONI**

Per tali ragioni il terreno oggetto di stima ha il seguente valore:

$$\text{720 mq. x €/mq. 90,00} = \text{€ 64.800}$$

**€ 64.800,00 Euro sessantaquattromila ottocento / 00**

Tale importo sarà suscettibile di variazione in base alla effettiva consistenza derivante a seguito del frazionamento strumentale.

E' infatti da considerare fissa la valutazione del prezzo unitario del terreno.

Pisa, li 8 giugno 2017

I TECNICI COMUNALI

Ing. Gabriele Ferri

Geom. Stefania Piccolomini

Dr. Geom. Leonardo Gemignani