



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 10
Urbanistica-Edilizia Privata-Espropri
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050 910326

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto: *Stima del terreno edificabile ubicato in Pisa via Luigi Russo censito foglio 32 part. 1250
Richiesta ufficio Patrimonio prot. 64732 del 24/05/2023*



INDICE

1. Premessa
2. Individuazione urbanistica
3. Rilievo strumentale
4. Dati catastali
5. Vincoli
6. Processo di valutazione
7. Scopo della stima
8. Analisi di mercato
9. Metodologia estimativa adottata
10. Conclusioni

1 - PREMESSA

Trattasi di un appezzamento di terreno di proprietà comunale di forma pressoché rettangolare, con accesso diretto dalla via Luigi Russo, composto da un'unica particella .

Il lotto risulta individuato catastalmente al catasto terreni del Comune di Pisa al foglio 32, particella 1250 della superficie mq 310 qualità Seminativo Arborato di classe 1, intestata al Comune di Pisa

Tuttavia a seguito di sopralluogo effettuato da personale dell'ufficio patrimonio è stato rilevato che le misure effettive risultano essere pari a mq 376,08.

Il terreno è ubicato nella zona periferica di Cisanello, in un ambito urbano di tipo misto, caratterizzato da edifici residenziali multipiano edificati tra gli anni 70 e 80 e 90, edifici della tipologia a corte riconducibili al periodo prenovocentesco , oltre ad edifici unifamiliari di epoca più recente .

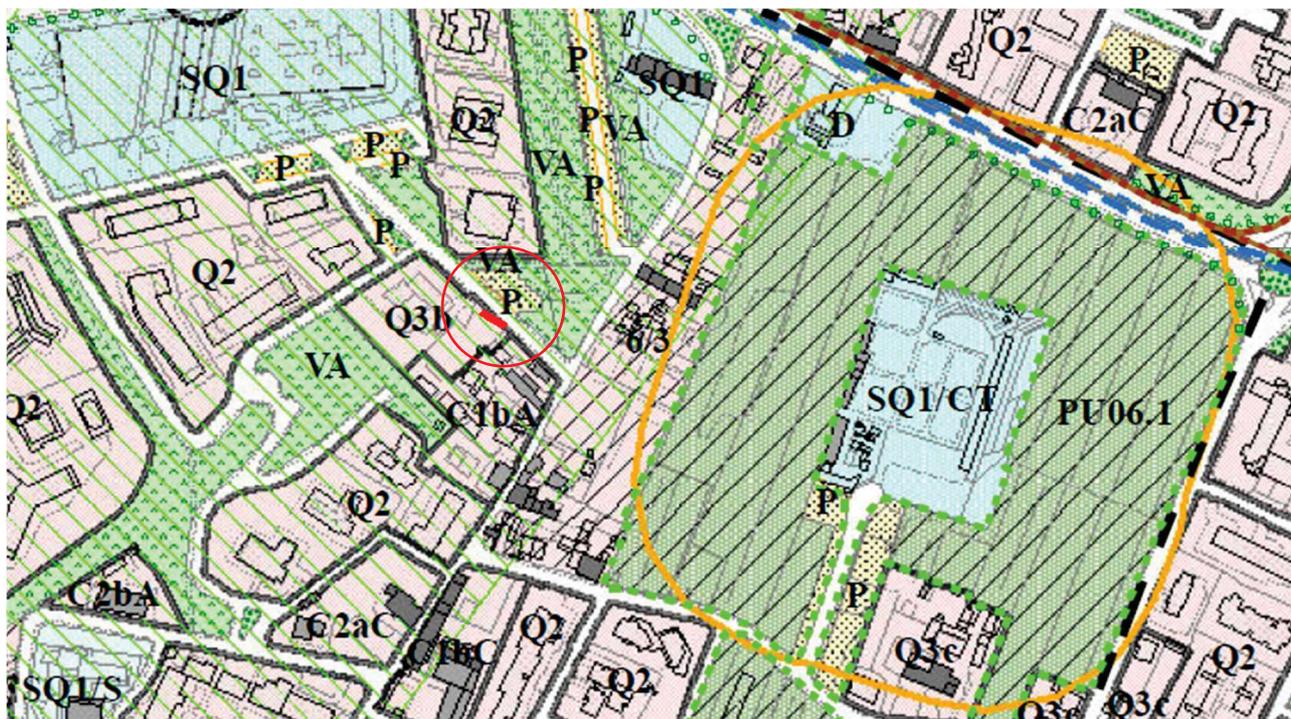
L'area risulta essere un lotto edificabile residuale del quartiere di Cisanello ,San.Cataldo compresa tra tre lotti già edificati e la strada pubblica via Luigi Russo oltre a fronteggiare un parcheggio pubblico .

Ad ovest confina con edificio condominiale a nord con strada pubblica ad est e sud con l'edificato storico.

2- INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Nel regolamento urbanistico del Comune di Pisa tale appezzamento ricade in ambito 3Qb , disciplinato dall'all'art . 1.2. *“Ambiti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)”*

In particolare il paragrafo relativo alla nuova edificazione ambiti “Q3b “che rimanda all'art 0.4.6 nuova edificazione ambiti Q3d



Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)

1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- chiusura balconi e logge e terrazze: art. 04.5 lettera a);
- recupero abitabile dei sottotetti: art. 04.5 lett. b e c;
- in alternativa ai casi precedenti gli edifici residenziali non storici fino a due piani abitabili fuori terra, possono essere ampliati ai sensi del comma 04.5 lettera d punto 2.

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8;

nuova edificazione ambiti Q3b

è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale alle seguenti condizioni:

- che ricadono nel sistema residenziale del Piano Strutturale;
- alle stesse condizioni stabilite dall'art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato;
- $I_{fs} = 0,5$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150;
- $R_c = 0,35$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia)
- altezza massima ml. 7,50;
- per quanto non indicato per la UTOE 39 Tirrenia si rimanda alle specifiche norme dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

nuova edificazione ambiti Q3d art. 04.6

limitatamente ai soli ambiti Q3d di cui all'art. 04.6 con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

- UTOE 39 Tirrenia alle condizioni e parametri dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

superfici non residenziali o accessorie:

- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3 legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento.

04.6 Nuova edificazione

La nuova edificazione è ammessa sui lotti liberi alle seguenti condizioni:

- siano lotti derivanti da porzioni di aree che non abbiano concorso a determinare il rilascio di titoli abilitativi successivamente al 27.12.2001 e che i lotti stessi siano stati accampionati prima di tale data; eventuali accampionamenti successivi sono consentiti a condizione che per gli edifici eventualmente esistenti risultino rispettati i parametri della superficie coperta, della distanza dai nuovi confini e della sul max di cui alle presenti norme;
- siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza o parcheggio) o da esso direttamente accessibile (inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili) con caratteristiche e dimensioni carrabili minime non inferiori a due corsie di ml. 2,80 e marciapiede di ml. 1,50; non inferiori a ml. 3,00 e marciapiede di ml. 1,50 se a una unica corsia, dotata o dotabile dei sotto-servizi. La strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare sulla base dei successivi parametri l'edificazione del lotto, né può essere utilizzata per soddisfare la dotazione minima di aree a verde e a parcheggio richieste;
- siano di dimensioni planimetriche da consentire di inscrivere al loro interno un'area non inferiore a ml. 16x16 o in alternativa, se antistante spazio pubblico/di uso pubblico, con un fronte minimo di ml. 18,00 e una superficie minima di mq. 350;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;
- indice fondiario di copertura: 0,35 mq/mq;
- la media della superficie utile lorda (Sul) degli alloggi residenziali non sia inferiore a mq. 65;
- sia realizzato minimo un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante inferiore a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.

Di seguito si riportano le informazioni riguardanti la zonizzazione e la destinazione urbanistica l'edificabilità prevista per legge ed eventuali osservazioni che meglio descrivono le specificità del bene oggetto di valutazione .

l'edificabilità è soggetta alle seguenti prescrizioni:

Ifs= 0,50

Rc = 0,35

Lotto minimo mq 350

Sul minima 65 mq

Posto auto due posti auto per ogni unità superiore a 65mq

Edificabilità legale assentita sul lotto

lotto = mq **376,08** rilevati

Ifs = 0,50x 376,08 = mq **188** Sul edificabile di legge

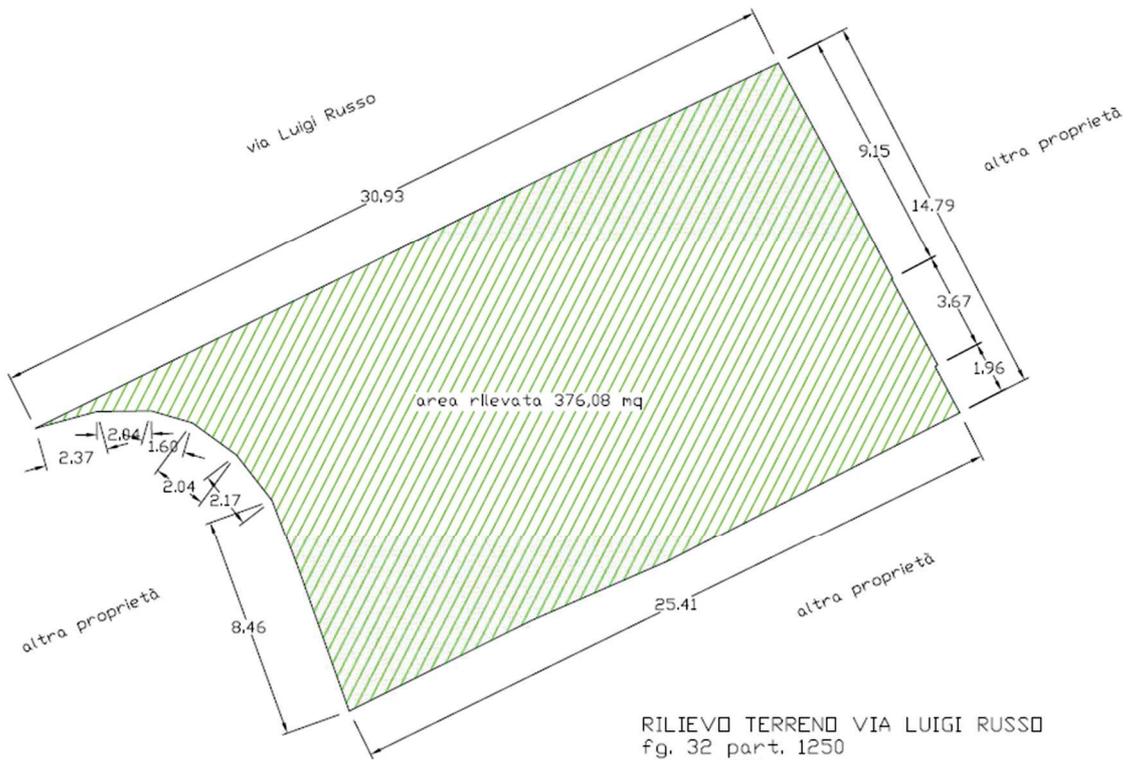
Rc =0,35x 376,08 = mq **131,62**

distanza fabbricati **10** mt

distanza dai confini **5** mt

distanza dalle strade **5** mt

altezza massima **7,5** ml



Catasto Terreni -Foglio 32 part 1250 seminativo Arborato-

Data: 07/09/2023 Ora: 9.36.11 Segue
Visura n.: T36769 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2023

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Terreni	Provincia di PISA Foglio: 32 Particella: 1250

INTESTATO

1	COMUNE DI PISA sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprieta'
---	----------------------------------	--------------	----------------

Unità immobiliare dal 19/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	32	1250		-	SEMIN ARBOR 1	03 10	B142;A12	Euro 2,41	Euro 1,44	FRAZIONAMENTO dal 19/11/2007 Pratica n. PI0207568 in atti dal 19/11/2007 (n. 207568.1/2007)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:1088 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:1249 ; Foglio:32 Particella:1251 ; Foglio:32 Particella:1252 ;

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

Situazione degli intestati dal 19/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PISA sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO dal 19/11/2007 Pratica n. PI0207568 in atti dal 19/11/2007 (n. 207568.1/2007)	

ESTRATTO DI MAPPA



6- PROCESSO DI VALUTAZIONE

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene può essere di due tipi :

- **diretta** , attuata attraverso il procedimento comparativo diretto ;
- **indiretta** ,attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni per adottare la metodologia diretta.. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo o del procedimento a valore di trasformazione.

7- SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio inteso come il più probabile valore di mercato.

8- ANALISI DEL MERCATO

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una appropriata analisi sull'andamento del mercato, con riferimento alla zona OMI : D3/ Cisanello, Pisanova ,S. Cataldo .

Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta poco dinamico per le compravendite con insufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi. (aree edificabili).

Il mercato immobiliare delle aree edificabili , peraltro poco trasparente è scarsamente dinamico soprattutto a causa della stagnazione economica perché si ripercuote anche sul mercato edilizio.

Pertanto , dalle indagini di mercato condotte non è stato possibile individuare atti di compravendita o di locazioni relativi a terreni edificabili comparabili, per applicare il procedimento di comparazione diretta o capitalizzazione.

Ciononostante, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima , il mercato immobiliare registra una sostanziale dinamicità di transazioni di compravendite immobiliari nel settore residenziale .

E' stata rilevata una sufficiente disponibilità di dati relativi a compravendite recenti riferita a beni analoghi a quello di stima.

Il mercato delle compravendite immobiliari del settore immobiliare del 1° semestre e 2° semestre 2023 risulta stabile e sufficientemente dinamico da ritenere tali tipologie immobiliari appetibili per il mercato locale.

Le quotazioni nella zona D3 per le abitazioni civili, in normali condizioni di manutenzione, individuano un intervallo di valori compreso fra €/mq 1.350 e €/mq 2050.

9- *METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA -valore di trasformazione-*

Da l'analisi del segmento immobiliare è emersa la carenza di elementi idonei di confronto che impediscono l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che quello indiretto per capitalizzazione dei redditi.

Tuttavia gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei beni realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione
- determinare il valore del bene trasformato
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore .
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene

Nonostante ciò, nella prassi estimativa , è consuetudine ipotizzare che l'indice d'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile in ambito residenziale sia compreso tra una percentuale che varia tra il 15% e il 20% .

Dette percentuali risultano supportate anche confrontando i dati ricavati da recenti stime operate dall'agenzia delle entrate.

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato che risulta sufficientemente dinamico, pertanto il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta attraverso la comparazione .

Si è pertanto selezionato un campione di beni di confronto simili al bene da stimare , di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo e che siano stati oggetto di trasferimento di diritti reali stipulati recentemente.

Nel campione selezionato sono presenti immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare (categoria catastale A/2) e omogenei rispetto all'epoca di riferimento del prezzo di scambio appartenenti alla stessa localizzazione (zona OMI D/3) rispetto all'immobile oggetto di stima .

Considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale , si è operato un aggiustamento dei valori OMI , riconducendo i valori massimo e minimo al valore normale Il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo e dallo stato scadente a quello normale è stato quantificato in € 400 analogamente alle stime dell'agenzia delle entrate.

- Valore OMI stato manutentivo normale	max	€ 2.050
- Valore OMI stato manutentivo normale	min	€ 1.350

- ❖ costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo e dallo stato scadente € 400

- Valore OMI stato manutentivo ottimo max € 2.450
- Valore OMI stato manutentivo normale min € 950

Gli immobili i cui prezzi unitari non ricadono nell'intervallo sopra descritto sono stati scartati dal campione esaminato

Stessa considerazione è stata fatta per i prezzi offerta , rilevati recentemente dagli annunci immobiliari.

È stato preso a riferimento un campione di immobili appartenente allo stesso segmento immobiliare ricadente nella zona OMI D/3 .

Anche in questo caso sono stati scartati gli immobili i cui prezzi non ricadono nell'intervallo dei valori OMI aggiustati **max 2.450 min.€ 950.**

COMPARABILI CON PREZZI DI SCAMBIO NOTI

Data Titolo	Corrispettivo	Codice Comune	Foglio	Num/Denom	Sub	Cat	Zona OMI	Piano	Sup. DPR 138 [mq]	Valore mq
23/03/2023	€ 180.000,00	G702	0029	00888	0021	A02	D3	5	117	€ 1.538,46
31/03/2023	€ 220.000,00	G702	0032	00004	0029	A02	D3	4	111	€ 1.981,98
02/05/2023	€ 290.000,00	G702	0032	00622	0019	A02	D3	4	132	€ 2.196,97
17/05/2023	€ 210.000,00	G702	0032	00899	0032	A02	D3	4	116	€ 1.810,34
29/05/2023	€ 240.000,00	G702	0032	00635	0011	A02	D3	4	116	€ 2.068,97
18/07/2023	€ 170.000,00	G702	0029	00886	0093	A02	D3	T-1	106	€ 1.603,77

VALORE OMI MAX	€ 2.050,00
VALORE OMI MIN	€ 1.350,00
VALORE OMI OTTIMO	€ 2.450,00
VALORE OMI SCADENTE	€ 950,00
I VALORI...	
MEDIA COMPARABILI	€ 1.866,75

C

COMPARABILI OFFERTA

Prezzo/Offerta	decurtazione	prezzo aggiornato	mq	valore mq	Ammesso	valore mq
€ 450.000,00	10,00%	€ 405.000,00	150	€ 2.700,00	NO	
€ 410.000,00	10,00%	€ 369.000,00	170	€ 2.170,59	SI	€ 2.170,59
€ 199.000,00	10,00%	€ 179.100,00	62	€ 2.888,71	NO	
€ 465.000,00	10,00%	€ 418.500,00	140	€ 2.989,29	NO	
€ 139.000,00	10,00%	€ 125.100,00	90	€ 1.390,00	SI	€ 1.390,00
€ 158.000,00	10,00%	€ 142.200,00	60	€ 2.370,00	SI	€ 2.370,00
€ 410.000,00	10,00%	€ 369.000,00	140	€ 2.635,71	NO	
VALORE MEDIO				€ 2.449,19		€ 1.976,
VALORE MEDIO TRA PREZZI DI SCAMBIO E PREZZI OFFERTA				€ 1.921,81		
				188		
				€ 361.299,55		
				€ 72.259,91		

❖ (Decurtazione del 10% come indicato nel verbale dell'ultima commissione dell'osservatorio immobiliare)

Si è pertanto svolta la media, tra la media dei prezzi noti e la media dei prezzi offerta ridotti del 10% stimando Il valore unitario di mercato del bene trasformato pari a € 1921,81

Sulla base del contesto urbanistico in cui si colloca l'intervento di trasformazione caratterizzato dalla presenza limitrofa di edifici residenziali anche di tipo isolato ed in considerazione della potenzialità edificatoria del lotto ipotizzata secondo le previsioni urbanistiche (ambito Q3b) si prevede la realizzazione di un edificio residenziale di tipo isolato distribuito su due piani fuori terra corredata da resede esterno della superficie utile massima di mq 188 sul

lotto = mq 376,08 rilevati
Ifs = 0,50x 376,08 = mq **188** Sul edificabile di legge
Rc = 0,35x 376,08 = mq 131,62
Pertanto il valore di mercato del bene trasformato è pari a :

€	1.921,81 x 188 mq	€	361.299,55
Arrotondato a		€	361.300,00

10- CONCLUSIONI

Valore dell'area "Va"

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche, delle potenzialità edificatorie del bene oggetto di stima, considerando che nella pratica stimativa locale usualmente viene applicata una percentuale del 20 % d'incidenza dell'area rispetto al valore complessivo dell'immobile, si ritiene adeguato attribuire al bene il seguente valore così determinato:

$Ia = Va/Vmf$

Incidenza area 20% (Ia)

Valore Area (Va)

Valore immobile (Vmf)

Va = € 361.300 x 0.20 = € 72.260

Arrotondato a 72.000 (settanta due mila Euro)

L'istruttore Tecnico

Geom. Stefania Piccolomini

Il Funzionario P.O

Arch. Davide Berrugi