



## COMUNE DI PISA DIREZIONE 08

“Patrimonio – Attività produttive –  
Demanio – Golena d’Arno - Servizi  
Demografici – Partecipazione – Pari  
Opportunità”  
**Ufficio Patrimonio**

Tel. 050910129 -224 -247 – 299 –  
468 - 477 - 497 -502 -497 – 578 -  
641 - 956

E – Mail:  
patrimonio@comune.pisa.it  
Pec:  
comune.pisa@postacert.toscana.it

Piazza dei Facchini n. 16 - piano I  
56125 Pisa

### Terreno sito in loc. Cisanello via Italo Bargagna angolo via Monsignor Aristo Manghi, censito al fg. 33 part. 959 – Relazione tecnica

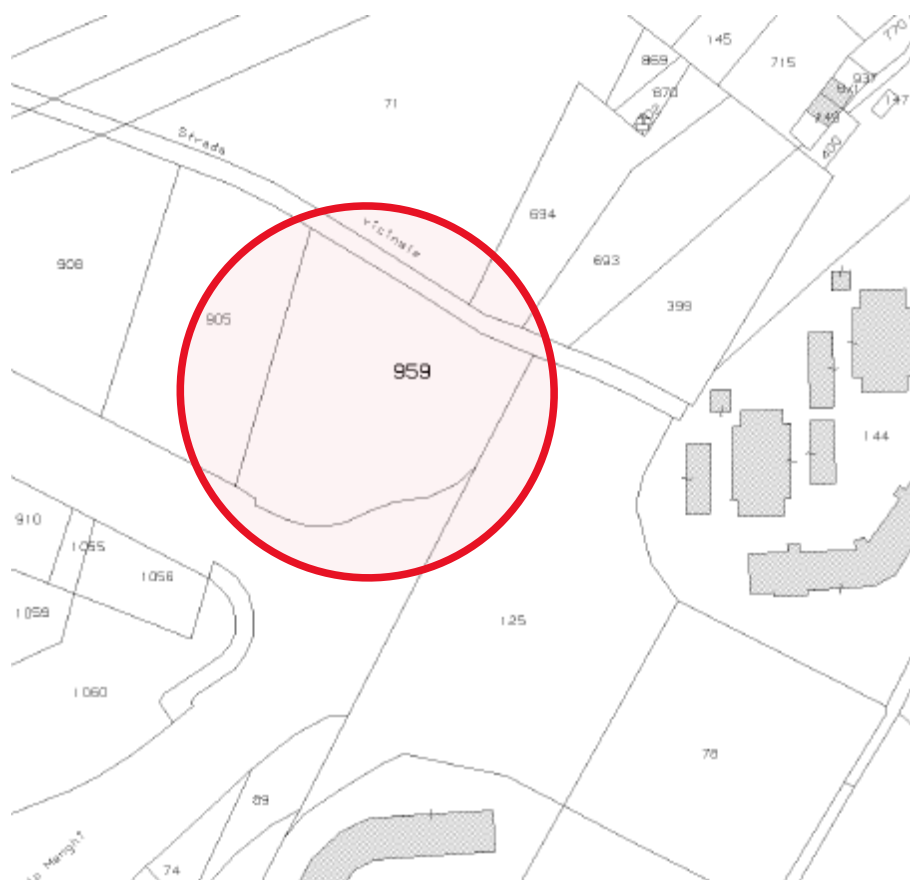
#### 1 - Descrizione del bene e ricostruzione storica

Il terreno in oggetto è un lotto di terreno ineditato ed incolto, sito in loc. Cisanello in prossimità della rotatoria che collega via Manghi con via Bargagna. Esso confina sia con le suddette vie, che con la rotatoria denominata Giulio Battistini. Esso ha forma pressoché trapezoidale, le cui dimensioni maggiori sono di circa 59,00 m e di circa 62,00 m.



Sovrapposto fra maps e catasto (fonte: sito web formaps)

Esso è censito al C.T. al fg. 33 part. 959 come seminativo arboreo di 2984 mq; è presente in inventario comunale con ID 50800 descritto come “terreno edificabile via Bargagna”.



Estratto di mappa (fonte: Agenzia delle Entrate)

Il terreno, mai stato edificato, si trova in una zona di recente espansione e tuttora molto dinamica dal punto di vista edilizio.

Il terreno in oggetto è pervenuto al Comune di Pisa tramite atto del Segretario Comunale dott. Renato de Felice di cui al rep. 31698/123 del 31/03/1981, presente in atti.

Si riporta di seguito un estratto della cartografia storica regionale risalente al catasto leopoldino, ricavata dalla consultazione di Castore sul sito Geoscopio di Regione Toscana. Come meglio visibile dalla sovrapposizione tra catasto leopoldino e catasto attuale, l'odierna part. 959 è una porzione dell'antica 427 e confinava a nord con una strada denominata “Viottola di sbiado”, di cui rimane traccia anche nella mappa catastale attuale.



Estratto della cartografia storica regionale (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopia](http://www502.regione.toscana.it/geoscopia))



Estratto della cartografia storica regionale sovrapposta al catasto attuale (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopia](http://www502.regione.toscana.it/geoscopia))

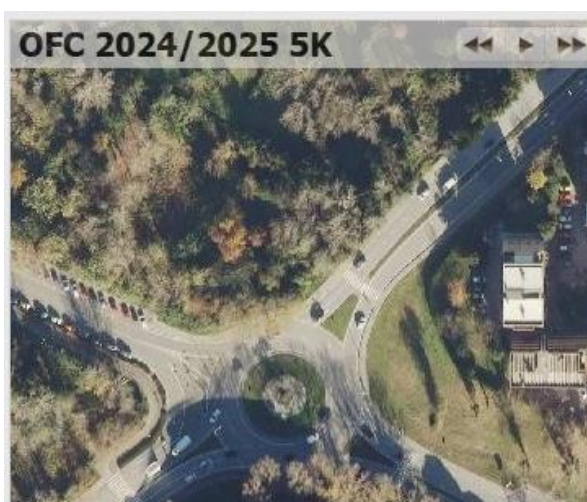
Si riportano di seguito alcune immagini dei voli aerei succedutesi negli anni:



Voli aerei del 1954 e del 1996 con la zona dapprima totalmente inediticata e poi urbanizzata (fonte: [ww502.regione.toscana.it/geoscopio](http://ww502.regione.toscana.it/geoscopio))



Voli aerei del 2007 e 2016 con le arterie stradali sviluppate (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))



Voli aerei del 2021 e 2024 analoghi allo stato attuale (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))



Sovrapposizione tra il volo del 2023 e l'estratto di mappa catastale (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))

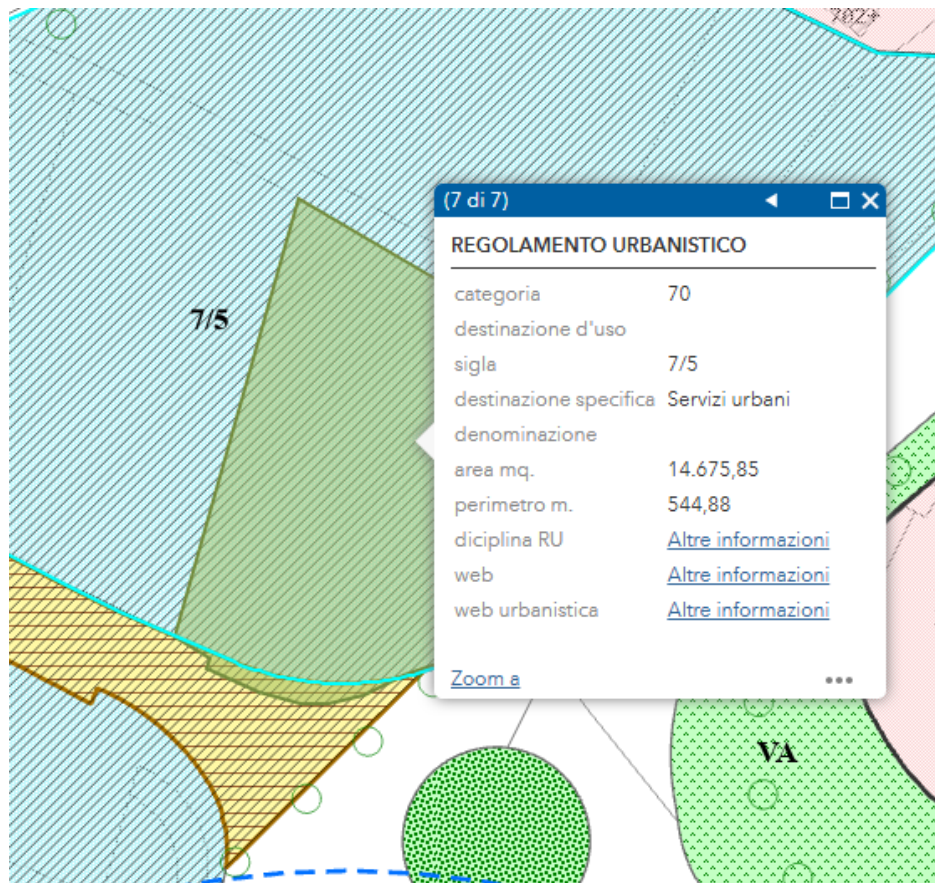
Il terreno è, come si vede nella sovrapposizione tra catastale e volo aereo, ad oggi incolto e ricoperto da una folta vegetazione.

Esso è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2026/2028, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 17/12/2026.

## 2 – Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto attestato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica con prot. 131584 del 07/11/2025, l'area in oggetto è ricompresa in zona classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come "Scheda norma 7/5 (Cisanello – Parco Centrale)", normata dall'art. 1.6.2 delle NTA inerente gli ambiti di progettazione unitaria disciplinati da Scheda norma.

Si riportano di seguito un estratto cartografico e le norme di riferimento.



Estratto del Regolamento Urbanistico (fonte: SIT del Comune di Pisa)

### Articolo 1.6.2 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da Schede Norma

1. Si attuano sulla base di piani attuativi o di permessi a costruire convenzionati e non ognuno dei quali deve essere riferito ad un intero ambito, salvo diversa disposizione nelle schede-norma.
2. Sono individuati, dal presente R.U. mediante il riferimento all'unità territoriale organica elementare del piano strutturale comunale in cui l'ambito ricade ed un numero progressivo.
3. Ad ogni ambito corrisponde una delle schede che compongono l'Appendice F2, la quale costituisce parte integrante delle presenti norme. Ogni scheda reca le direttive da rispettare nella definizione del piano attuativo, ed eventualmente un grafico non prescrittivo riportante in termini meramente simbolico-ideogrammatici le più rilevanti tra tali direttive. Le schede-norma riportano quali sono gli elementi da considerarsi prescrittivi. Salvo diverse indicazioni nella scheda il parametro di riferimento è l'indice di utilizzazione territoriale I<sub>ts</sub>, e in caso di difformità prevale sempre su gli altri parametri. In caso di difformità tra i perimetri indicati nelle schede e quelli riportati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, è prevalente quello della scheda-norma.
4. Ognuno degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione provvede ad indicare i modi mediante i quali viene perseguita la massima perequazione, tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi nell'ambito al quale si riferisce, dei benefici derivanti dai diversi valori economici conferiti ai predetti immobili dall'attribuzione, operata dal medesimo strumento di pianificazione urbanistica di specificazione, di differenti quantità di spazi realizzabili mediante le definite trasformazioni, e di differenti utilizzazioni consentite e/o prescritte dei predetti spazi, nonché dei gravami derivanti dall'imposizione di differenti oneri.

Dal punto di vista dei vincoli sovraordinati, sul terreno in oggetto non è presente alcun vincolo. Si riporta di seguito la cartografia del S.I.T. comunale:



Estratto della carta dei vincoli (fonte: SIT del Comune di Pisa)

### 3 – Documentazione catastale

Catastralmente il terreno in oggetto è censito nel Comune di Pisa al foglio 33 part. 959, qualità seminativo arborato di classe 1, superficie 2984 mq, e deriva dalla part. 365 con un frazionamento eseguito in data 10/09/2014; esso è intestato al Comune di Pisa.



Data: 28/10/2025 Ora: 9.02.13 Segue  
Visura n.: T27827 Pag: 1

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2025

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Terreni	Provincia di PISA Foglio: 33 Particella: 959

#### INTESTATO

1	COMUNE DI PISA sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprietà 1/1
---	----------------------------------	--------------	-------------------

#### Unità immobiliare dal 10/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
							Dominicale	Agrario		
1	33	959		-	SEMIN ARBOR 1	29 84	A99;A12	Euro 22,32	Euro 13,87	FRAZIONAMENTO del 10/09/2014 Pratica n. PI0135465 in atti dal 10/09/2014 presentato il 10/09/2014 (n. 135465.1/2014)
Notifica				Partita						
Riserve				1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:365 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:33 Particella:956 ; Foglio:33 Particella:957 ; Foglio:33 Particella:958 ;

Estratto visura catastale (fonte: Agenzia delle Entrate)

#### 4 – Stato di fatto dell'immobile

Il terreno in oggetto è oggi incolto e ricoperto da una folta vegetazione, che lo rende inaccessibile; per quanto riscontrabile esso è libero da cose e persone. Si riportando di seguito alcune fotografie dello stato attuale.



Vista da via Italo Bargagna



Vista da via Italo Bargagna



Viste da via Monsignor Aristo Manghi

## 5 – Stima del più probabile valore di vendita

Il terreno è stato stimato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pisa, con relazione di cui al prot. 16286 del 10/02/2026: il valore di mercato dell'immobile è stato valutato in 143.000,00 €.

*Pisa, 24 febbraio 2026*

*Il Funzionario Tecnico*

**Ing. Sara SANTUS**

*(documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005)*