



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO-SPORT
PREVENZIONE-DATORE DI LAVORO
Collegio peritale interno

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Palazzo Pretorio - Via del Moro, 2

Pisa 30/11/2016

Oggetto: Determinazione del valore chalet e terreno denominati Lago Punta dei Pini

RELAZIONE DI STIMA

Premessa:

Con nota del 05.10.2016 prot. n. 75849 è stato conferito da parte del Dirigente DD-14/A dott. Giuseppe Bacciardi l'incarico per la redazione della stima del valore di mercato attuale dell'immobile di proprietà comunale costituito dallo chalet e dal terreno circostante posti in Tombolo lungo la via Provinciale Livornese e denominati "Lago Punta dei Pini", rif. Arch. 37191.

Il collegio peritale incaricato della redazione della suddetta stima è formato dai sottoscritti tecnici comunali ing. Gabriele Ferri, geom. Stefania Piccolomini e dr. geom. Leonardo Gemignani, in questa fase nominati periti estimatori.

Descrizione del bene:

Il fabbricato ed il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pisa, località Tombolo, all'interno della via Provinciale Livornese, posto lungo il canale navigabile denominato "dei Navicelli" e attraversato dal collettore di collegamento con l'idrovora.

Il lotto di terreno è composto da due aree distinte e separate.

La prima area ha una forma pressoché trapezoidale con sviluppo maggiore lungo la direzione nord-sud ed è posta a sud del collettore di collegamento con l'idrovora e lungo il canale navigabile denominato "dei navicelli".

La seconda area ha una forma pressoché romboidale ed è posta a nord del collettore di collegamento con l'idrovora e sempre lungo il canale navigabile denominato "dei navicelli".

Fa parte del bene oggetto di stima anche un piccolo fabbricato, posto sulla prima area prima descritta.

Il tutto è rappresentato al vigente Catasto Terreni del Comune di Pisa come segue:

La prima area:

foglio	Mappale	Qualità	cl.	Sup. mq.	Rd €	Ra €
98	32	Incolt prod	2	200	0,04	0,03
97	6	Incolt prod	2	580	0,12	0,09
97	9	seminativo	4	2400	2,43	3,72
97	5	Bosco alto	1	6755	8,55	1,40
97	19	seminativo	5	60500	45,93	62,49
97	26	Ente urbano		65		

La seconda area:

foglio	Mappale	Qualità	cl.	Sup. mq.	Rd €	Ra €
97	10	seminativo	4	2520	2,55	3,90
98	17	seminativo	4	10485	10,61	16,25

Il fabbricato è altresì rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa come segue:

Da analisi di mercato si attesta che il valore medio per un fabbricato destinato ad attività commerciale con caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di stima si attesta su valori di €/mq. 1.000,00. Tenendo conto che il fabbricato si trova in uno stato di manutenzione pessimo che necessita di interventi piuttosto consistenti, si ritiene di abbattere il valore del 25%.

Si ritiene pertanto di attribuire al fabbricato un valore medio di €/mq. 750,00.

Analogamente le indagini di mercato corroborate anche da analisi dei valori agricoli medi attribuiti nella regione agricola in cui ricade in Comune di Pisa ci portano ad attribuire all'area boscata, assimilabile, per il tipo di vegetazione, ad una pineta litoranea da frutto, un valore medio di €/mq. 2,00.

Per il laghetto che può essere impiegato per acquacoltura e non avendo una stima unitaria media di riferimento e basandosi su analisi comparative si attribuisce un valore a corpo di €. 20.000,00

Per il terreno agricolo invece, vista l'attuale natura incolta, la posizione, le caratteristiche intrinseche e non ultima la consistenza, si ritiene di attribuire il valore medio di €/mq. 1,80. Detto valore deve inoltre essere abbattuto ulteriormente nella zona che il Piano di Gestione del Parco destina a zona di riallagamento. Si ritiene di abbattere detto valore del 50%

Analiticamente si desumono i seguenti valori:

fabbricato a destinazione commerciale: €/mq. 750,00 x 65 = €. 48.750,00

laghetto a corpo €. 20.000,00

terreno:

bosco: €/mq. 2,00 x 10.000 = €. 20.000,00

agricolo: €/mq. 1,80 x 46.940 = €. 84.492,00

riallagamento: €/mq. 0,90 x 6.500 = €. 5.850,00

Totale: € 179.092,00, arrotondato per eccesso a € **180.000,00**

La valutazione suddetta potrà subire variazioni qualora venissero accertate consistenze diverse fermi restando i prezzi unitari.

I tecnici comunali

Ing. Gabriele Ferri

Geom. Stefania Piccolomini

Dr. geom. Leonardo Gemignani



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
E CONTRATTI

~
Piazza dei Facchini
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254
Fax: 050 / 910945
e-mail:
g.ferri@comune.pisa.it
Orario di apertura:
da lunedì a venerdì : 10 -12
martedì e giovedì : 15 -16

Pisa, 31/05/2016

OGGETTO : Stima immobiliare per incarico n. 6/2016.

RELAZIONE

La presente relazione viene redatta in esecuzione dell'incarico n.6/2016 (Prot. n° 28803 del 13/04/2016) del dirigente della direzione DD-14 a seguito della formazione di un albo di periti estimatori, come da determina DD-14 n° 1412 del 22/12/2015.

La valutazione riguarda i seguenti beni:

- a) un alloggio posto in Pisa via Curtatone e Montanara n° 16;
- b) tre alloggi, (di seguito identificati con b1/b2/b3) posti in via Flamini n 5;
- c) tre autorimesse (di seguito identificate con c1/c2/c3) poste in Pisa via Flamini n° 5.

I suddetti beni sono rappresentati dalle seguenti unità immobiliari :

Alloggio via Curtatone e Montanara

a) Alloggio via Curtatone e Montanara n° 16 C.F Pisa Fg. 124 mapp. 76, sub. 10 Categ. A/4, cl. 1^ consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 112 e R.C. = Euro 323,82;

Alloggi via Flamini,5

b1) alloggio Fg. 29, mapp. 1068 sub. 13 (Categ. A/2, cl. 2^, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 117 e R.C.= Euro 751, 44;

b2) alloggio Fg. 29, mapp. 1068 sub. 14 Categ. A/2, cl. 2^, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 95 e R.C. = Euro 751,44;

b3) alloggio Fg. 29 mapp. 1068, sub. 15 (Categ. A/2, cl. 2^, consistenza 6 vani, superficie catastale 117 e R.C. = Euro 751,44;

Autorimesse via Flamini,5

c/1) autorimessa Fg. 29 mapp. 1068 sub. 6 (Categ. C/6, cl. 5^, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 19 e R.C. = Euro 114,86;

c/2) autorimessa Fg. 29 mapp. 1068 sub. 9 (Categ. C/6, Cl. 5^, consistenza mq. 9, superficie catastale mq. 13 e R.C. = Euro 64,61;

c/3) autorimessa Fg. 29 mapp. 1068 sub. 11 (Categ. C/6, cl. 5^, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 14 e R.C. = Euro 78,97.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
E CONTRATTI

~
Piazza dei Facchini
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254
Fax: 050 / 910945
e-mail:
g.ferri@comune.pisa.it
Orario di apertura:
da lunedì a venerdì : 10 -12
martedì e giovedì : 15 -16

Descrizione dei Beni

A) Alloggio via Curtatone e Montanara,16

L'alloggio di via Curtatone e Montanara è posto all'ultimo piano di un condominio di vecchia costruzione, ubicato nel centro cittadino di fronte alla sede storica dell'università.

L'alloggio si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, con necessità di realizzare ex novo gli impianti tecnologici ed è composto da: una cucina – pranzo, bagno con antibagno, ingresso, corridoio, ripostiglio, due vani principali, due locali soffitta sotto tetto, scala per accesso alla copertura, oltre agli spazi a comune al piano terra, consistenti in un locale autoclave e una chiostra.

L'alloggio è dotato inoltre di una terrazza al piano copertura da cui si ha una ottima veduta del centro storico fino ai Monti Pisani. A tale terrazza si accede dall'appartamento tramite una scala interna in legno di collegamento. Nonostante detta terrazza faccia parte della consistenza di proprietà esclusiva dell'appartamento, la stessa costituisce l'unico accesso alla copertura del fabbricato determinando implicitamente una servitù di passaggio a favore degli altri condomini.

L'edificio che ospita l'alloggio è realizzato in muratura a quattro piani fuori terra e necessita di interventi significativi di manutenzione straordinaria alle parti condominiali, in particolare al vano scala in cui manca l'ascensore, che comunque in prospettiva futura potrebbe essere realizzato considerato lo spazio distributivo disponibile del vano scale.

B) Appartamenti via Flamini,5 (b/1;b/2;b/3)

Le altre unità immobiliari, ubicate in via Flamini, fanno parte di un condominio realizzato con struttura in cemento amato al termine degli anni Sessanta in una zona prossima al centro cittadino.

L'edificio che ospita tali unità immobiliari è dotato di un ampio resede condominiale, sistemato per la maggior parte a verde; la restante parte è pavimentata e consente sia l'accesso alle autorimesse private, sia il parcheggio auto a comune con gli altri condomini.

L'edificio presenta un accesso al vano scale dal porticato condominiale, accesso che risulta particolarmente angusto.

Fanno parte della consistenza condominiale il locale il locale autoclave e quello per le attrezzature meccaniche per l'ascensore, entrambi posti al piano terra.

Un alloggio è ubicato al piano primo ed è composto da : ingresso, corridoio – disimpegno, cucina – pranzo, due bagni, tre camere da letto e due balconi.

Gli altri due sono ubicati al piano secondo e sono composti: quello più piccolo da: ingresso, corridoio – disimpegno, cucina – pranzo, un bagno, due camere da letto e due balconi; quello più grande, sempre al piano secondo, è composto da : ingresso, corridoio – disimpegno, cucina – pranzo, due bagni, tre camere da letto e due balconi;



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
E CONTRATTI

~
Piazza dei Facchini
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254
Fax: 050 / 910945
e-mail:
g.ferri@comune.pisa.it
Orario di apertura:
da lunedì a venerdì : 10 -12
martedì e giovedì : 15 -16

C) Autorimesse via Flamini,5 (c/1;c/2; c/3)

Le autorimesse in questione sono ubicate al piano terra dello stesso fabbricato e vi si accede da resede condominiale come sopra detto; presentano dimensioni particolarmente ridotte ed un accesso carrabile disagiata.

Stato di conservazione

Le condizioni di conservazione e manutenzione delle uu.ii. (sia appartamenti che autorimesse) possono ritenersi normali , con necessità, tuttavia di verifica degli impianti tecnologici rispetto alle vigenti normative in materia di sicurezza.

Individuazione valori

Il congruo valore delle singole unità immobiliari, a corpo e non a misura, è quello sotto riportato tenendo conto delle condizioni, della destinazione, della ubicazione e consistenza, desunto anche da banche dati pubbliche, quali Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate :

a/1) Euro 210.000,00.=,

b1) Euro 260.000,00.=,

b2) Euro 200.000,00.=,

b3) Euro 260.000,00.=,

c/1) Euro 19.000,00.=,

c/2) Euro 13.000,00.=,

c/3) Euro 14.000,00.=.

I periti estimatori

Ferri Gabriele

Piccolomini Stefania

Serrentino Roberto



COMUNE DI PISA
DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA-PATRIMONIO
Collegio peritale interno

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

~
Palazzo Pretorio - Via del Moro, 2

Pisa, 19 dicembre 2016

Oggetto: Area di proprietà comunale e relativo fabbricato ad uso abitativo posti in Marina di Pisa, via Ciurini n.31.

RELAZIONE DI STIMA.

Premessa:

Con nota 5 ottobre 2016 prot.n.75945 è stato conferito da parte del Dirigente DD-14A l'incarico per la redazione della stima del valore di mercato attuale dell'area di proprietà comunale e relativo fabbricato ad uso abitativo posti in Marina di Pisa, via Ciurini n.31. (id. inventario37194), finalizzata alla vendita del bene.

Il collegio peritale incaricato della redazione della suddetta stima è formato dai sottoscritti tecnici comunali geom. Stefania Piccolomini, geom. Roberto Serrentino e geom. Gabriele Ricoveri.

Descrizione del bene:

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato per civile abitazione della tipologia villino monofamiliare, con giardino esclusivo su quattro lati, posto in Pisa, località Marina di Pisa, via Ciurini n.31.

E' censito al vigente Catasto Fabbricati del comune censuario di Pisa come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup.catastale	Superf.escluso aree esterne	Rendita
62	439	1	2	A/4	2	Vani 5,0	mq. 77	mq. 77	€ 588,76
62	439	2	2	C/6	U	mq. 21	mq. 23		€ 131,23

L'area su cui insiste il suddetto fabbricato è identificata al Catasto Terreni del comune censuario di Pisa nel F.62 dalla particella 439, Ente Urbano della superficie di mq.400.

Dal punto di vista urbanistico, i suddetti immobili risultano compresi nella Scheda Norma n.38.5 - Marina di Pisa - via Ciurini, che prevede la destinazione "Residenziale" con categoria di intervento "Ampliamento e/o nuova costruzione (sostituzione edilizia)", con i seguenti parametri urbanistico-edilizi ed elementi prescrittivi:

- Indice di Superficie Territoriale (Its) = 0,90 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo);
- Superficie territoriale (St) mq. 400 (o quella risultante da rilievo);
- Rapporto di copertura (Rc) = 0,45 mq./mq.;
- Superficie utile lorda (Slu= St x Its) max = mq. 360;
- Piani max n. 2;
- H max uguale o non superiore a quella degli edifici adiacenti;
- Distanze minime dai confini e dalle aree pubbliche= ml. 0;

Comune di Pisa, via degli Uffizi n. 1, 56125 Pisa - Centralino: +39 050 910111 - www.comune.pisa.it

Codice fiscale e Partita IVA: 00341620508 - Codice univoco ufficio per la fatturazione elettronica: UF5YHL

-Possibilità di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante l'edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione del fabbricato esistente, in quanto difforme dalle regole d'impianto storico, nel rispetto dei seguenti parametri:

- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a ml 13,00 in riferimento alla tipologia dei fabbricati d'impianto storico dell'abitato di Marina;
- distanza dai confini e dai fabbricati: in aderenza ai fabbricati adiacenti;
- caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.

In deroga ai parametri prescrittivi della scheda norma e fermo restando la Sul massima prevista è inoltre consentito, in alternativa, il mantenimento del manufatto esistente con la possibilità di sopraelevazione di un solo un piano del fabbricato esistente purché sia rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai fabbricati.

Esame e valutazione

Attraverso l'attuazione dell'intervento di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante l'edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione del fabbricato esistente, si ottiene senz'altro una più proficua utilizzazione dell'area in oggetto.

La stima, pertanto, prenderà in considerazione tale possibilità, ammessa dalla Scheda Norma n.38.5 e verrà effettuata con il metodo sintetico-comparativo.

Per la ricerca del più probabile valore attuale di mercato, a nuovo, dell'edificio potenzialmente realizzabile, sono stati esaminati alcuni contratti di compravendita di appartamenti ubicati nella zona, il cui risultato è riassunto nella seguente tabella:

ubicazione	data atto	tipologia	prezzo €	sup. app.	sup. p.auto	sup. ragguagliata mq.(*)	prezzo/mq.
Via di Gualduccio	30/06/2015	Appartamento piano terra senza ascensore con posto auto scoperto	€ 209.500,00	52,00	11,00	54,74	€ 3.826,48
Via di Gualduccio	30/06/2015	Appartamento piano 1° senza ascensore con posto auto scoperto	€ 226.000,00	52,00	10,00	54,50	€ 4.146,79
Via di Gualduccio	15/07/2015	Appartamento piano 1° senza ascensore con posto auto scoperto	€ 226.000,00	52,00	10,00	54,50	€ 4.146,79
Via di Gualduccio	15/07/2015	Appartamento piano terra senza ascensore con posto auto scoperto	€ 209.500,00	52,00	11,00	54,74	€ 3.826,48
Media							€ 3.986,63

(*) 100% della superficie dell'appartamento + 25% della superficie del posto auto

Tenuto conto delle caratteristiche, consistenza ed ubicazione dei suddetti immobili rispetto a quello oggetto di stima, si ritiene opportuno apportare al risultato medio sopra ottenuto un coefficiente correttivo in diminuzione pari al 15% e quindi il valore medio di riferimento risulta pari a:

$$€ 3.986,63 - 15\% = € 3.388,63=$$

E' stato inoltre preso in esame, a conferma del risultato ottenuto con la suddetta comparazione, il bollettino FIMAA per l'anno 2016, dal quale si sono ricavati i prezzi minimo e massimo delle compravendite di edifici nuovi nella zona di Marina di Pisa, pari rispettivamente ad € 3.100,00 ed € 3.800,00=, da cui una media di € 3.450,00=

Mediando i due valori così ottenuti si ha:

$$€ (3.338,63 + 3.450,00) / 2 = € 3.394,31 / mq.$$

L'incidenza percentuale del valore del terreno rispetto al valore a nuovo dell'edificio realizzabile sull'area oggetto di stima è stata determinata, previa indagine di mercato condotta direttamente dai sottoscritti periti estimatori, nel 25%.

Pertanto:

$$€ 3.394,31 \times 25\% = € 848,57 = (\text{incidenza del terreno/mq. Sul}).$$

$$€ 848,57 \times mq. 360 = € 305.485,20 = (\text{incidenza complessiva terreno}).$$

Poiché sull'area in esame insiste l'edificio sopra descritto, destinato alla demolizione, si ritiene congruo detrarre dal valore sopra ottenuto gli oneri per la sua demolizione, stimati in via speditiva in complessivi € 40.000,00=

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è determinato in:

$$€ 305.485,20 - € 40.000,00 = € 265.485,20 =$$

ed in tondo € 265.000,00= (EuroDuecentosessantacinquemila/00)

file: Relazione di stima n.9.doc

I tecnici comunali

geom. Stefania Piccolomini

geom. Roberto Serrentino

geom. Gabriele Ricoveri

