



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

Ubicazione bene oggetto di stima:



### Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE .....	2
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	2
3. DATI CATASTALI .....	3
4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	3
5. CONCLUSIONI .....	4

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** cessione

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

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

**Indirizzo:** Via Flavio Andò (retro), SNC, Marina di Pisa (PI)

**Descrizione:** terreno destinazione urbanistica      SQ1/r (R.U. vigente)  
SQ2 (variante in attesa di pubblicazione).

**Consistenza:** mq.1.340 (superficie da verificare tramite rilievo)

**Proprietà:** Comune di Pisa

**Identificativi catastali:** C.T. Foglio 65 part.330/porz. e 54/porz.

**Situazione locativa in essere:** libero

### **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

L'area oggetto di stima è posta sul retro della struttura denominata "ex Colonia Giotto" ed è compresa tra questa e la sede della ex tramvia Pisa-Livorno.

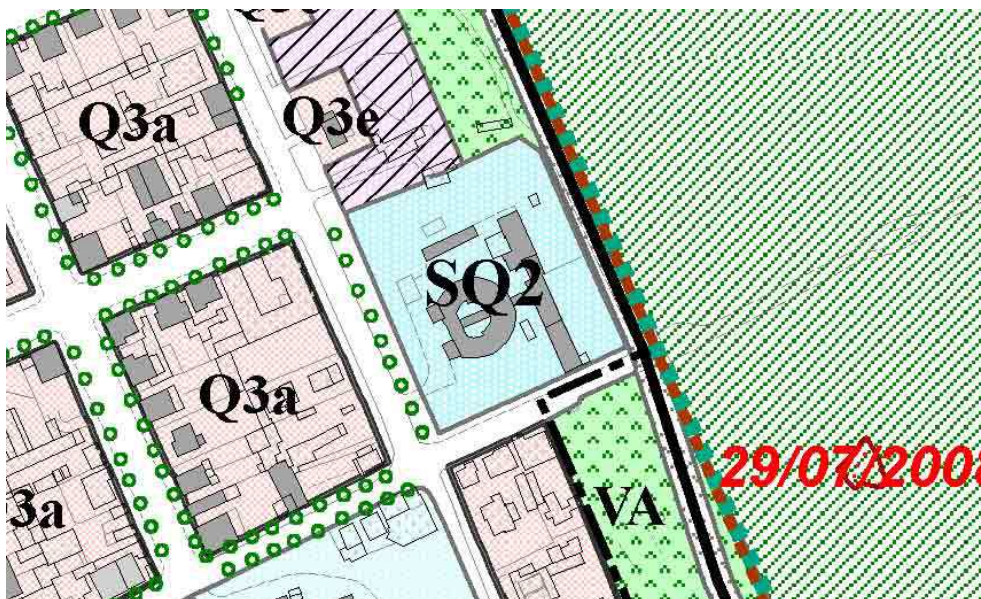
E' rappresentata al vigente Catasto Terreni del comune censuario di Pisa nel Foglio 65 da porzione delle particelle 330 e 65, per una superficie rilevata in cartografia di circa mq.1.340, da verificare in sede di rilievo per la redazione del necessario tipo di frazionamento.

Lo scopo della stima è quello della cessione del bene da parte del Comune di Pisa, sulla base della manifestazione di interesse all'acquisizione da parte della Fondazione Stella Maris – IRCCS con sede in San Miniato (PI), promissaria acquirente della contigua struttura ex Colonia Giotto, destinata allo svolgimento delle attività istituzionali ed assistenziali della Fondazione.

### **2. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel Regolamento Urbanistico vigente tale area è classificata SQ1/r "Insediamenti specialistici saturi / Strutture ricettive".

Con variante al Regolamento Urbanistico adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 17.12.2015, approvata nel corrente anno ed in attesa di pubblicazione sul BURT, l'area è stata classificata SQ2 "Insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo", normata dall'art.1.2.2.8, come risulta dall'estratto cartografico che segue:



### 3. DATI CATASTALI

C.T. del comune censuario di Pisa

Foglio 65 particella 330, Qualità Bosco Alto, Classe 1°, mq.6.512, R.D.€ 8,41 R.A.€ 1,35

Foglio 65 particella 54, Qualità Ferrovia SP, Classe -, mq.9.868, senza rendita.

Entrambe le particelle risultano interessate per porzione.

### 4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Criterio di stima individuato è quello sintetico comparativo. Non avendo reperito dati relativi a compravendite di terreni con analoga destinazione urbanistica nella zona di riferimento è stata analizzata una recente compravendita tra lo stesso Comune di Pisa, la Provincia di Pisa e la Stella Maris, dove i due citati Enti hanno ceduto alla Fondazione un'area posta in Pisa, zona Cisanello, destinata alla realizzazione di un intervento edificatorio per edilizia a destinazione socio-sanitaria.

Da tale analisi è stato ricavato un valore del terreno quale incidenza dello stesso per mq. di Superficie Lorda Utile, pari a circa € 350,00=

A tale valore dovrà essere applicato un coefficiente correttivo che tenga conto sia della diversa ubicazione delle aree, sia della consistenza delle stesse ed in particolare del fatto che nel caso di Cisanello si è trattato di un lotto autonomamente sfruttabile dal punto di vista edificatorio, mentre nel caso dell'area oggetto delle presente stima si tratta di un fustolo di terreno che sviluppa un potenziale edificatorio, che per forma e dimensione non risulta autonomamente realizzabile se non previo accorpamento con il contiguo lotto avente la stessa destinazione urbanistica.

Per tali motivi si stima una percentuale di abbattimento del citato valore di € 350,00/mq SUL del 50% e quindi il più probabile valore di mercato dell'area di cui trattasi risulta:

SUL realizzabile mq. 1.340 (rapporto 1/1 tra superficie fondiaria e SUL)

Valore € 175,00 x mq. 1.340,00 (superficie da verificare tramite rilievo) = € 234.500,00=

## 5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in

**€ 234.500,00 (Euro Duecentotrentaquattromilacinquecento/00).**

Pisa, li 12 luglio 2017

I TECNICI COMUNALI

Geom. Gabriele Ricoveri

Geom. Roberto Serrentino

P.E. Simone Giommoni