



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
PEC: 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 ex sedime di via di Mezzanina, località Porta a Mare

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

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: vendita

Epoca di riferimento della valutazione: settembre 2017

Data di ultimazione della valutazione: settembre 2017

Indirizzo: Pisa, via Aurelia

Descrizione: terreno ex sedime di strada comunale adiacente la via Aurelia

Consistenza: mq. 850 (catastali)

Proprietà: Comune di Pisa, proprietario per l'intero

Attuale uso: incolto.

Identificativi catastali: C.F. Comune di Pisa, foglio 44, mappale 534.

1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente stima consiste nella valutazione di un'area posta in località Porta a Mare, lungo la via Aurelia, costituente l'ex sedime di una strada comunale oggi dismessa.

Lo scopo della valutazione è quello della vendita mediante trattativa privata ai proprietari delle aree frontiste.

2 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno oggetto di valutazione si trova nel Comune di Pisa, in località Porta a Mare, nella zona sud, lungo la via Aurelia e in prossimità della Darsena Pisana.

Detto terreno costituisce porzione del sedime della vecchia strada comunale denominata via di Mezzanina.

Detta strada venne a suo tempo sdemanializzata, in quanto diversamente destinata dal Regolamento Urbanistico, frazionata e poi con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 20/07/2006 ne venne decisa la vendita ai proprietari delle aree frontiste.

Il terreno oggetto di valutazione si presenta di forma trapezoidale e confina: a nord ovest con il sedime del fosso che correva lungo il lato ovest della strada e oltre il quale si trovano le proprietà Benvenuti Sergio e Martinelli Anna Maria, a nord est con la strada denominata via Aurelia, a sud est con restante proprietà del Comune di Pisa e a sud ovest con proprietà oggi intestata a soggetti privati aventi causa della società Edilnuova Toscana Srl che a sua volta l'aveva acquistata dal Comune di Pisa nell'ambito della medesima procedura prevista per la presente vendita.

Il terreno attualmente si presenta con un sovrastante strato di asfalto, residuo della precedente utilizzazione a strada.

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

FOTO AEREA



FOTO 1



FOTO 2



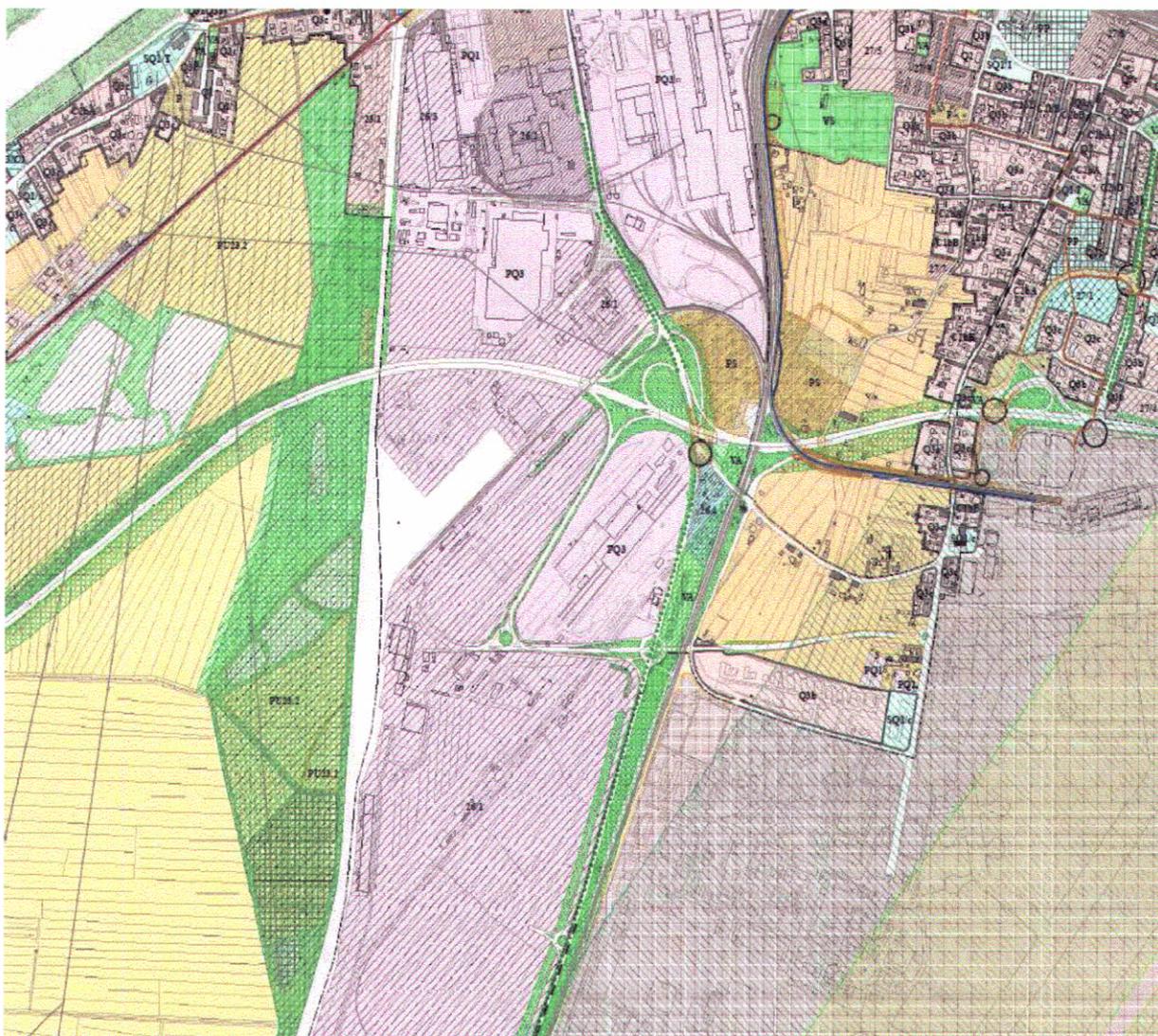
3 PROPRIETA'

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

4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'area oggetto di stima ricade in zona PQ3

ESTRATTO R.U.



Estratto norme PQ3

zona omogenea	definizioni del D.M.	corrispondenze del Ru
A	agglomerati urbani con carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti da considerarsi parti integranti	Centro Storico (come definito dal Tit. IV) Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b) Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto (C2aA) Ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario (C2aB) Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado (C2aC) Ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera (C2aD) Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)
B	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A) Scf>12,5% Df>1,5 mc/mq	Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) Assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi (Q2) Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a) Assetti urbani recenti non suscettibili incrementi carico insediativo (Q3b) Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) Assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione (Q3d) Assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3e) Aree agricole urbane
C	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi comprese quelle già edificate con parametri inferiori alle zone B)	Ambiti della trasformazione
D	parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Insedimenti produttivi singoli (PQ1) Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2) Aree specialistiche per la produzione di beni e servizi da qualificare in base a progetti unitari (PQ3) Ambiti della trasformazione
E	parti del territorio destinate ad usi agricoli	Aree agricole ordinarie Aree agricole di interesse paesaggistico Aree agricole periurbane Parchi territoriali Alveo fluviale Canali e fossi Zona di salvaguardia idraulica Zona ippica
F	parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di	Ambiti della trasformazione di tipo F Parchi urbani

Articolo 1.2.2.6 - Insediamenti produttivi: singoli PQ1, produzione di beni e di servizi PQ2, in base a progetti unitari PQ3

1) Descrizione e Obiettivi

Degli insediamenti produttivi è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, il riordino delle funzioni insediate, la nuova edificazione nei lotti liberi, in termini anche di riconfigurazione del tessuto urbano quale:

*la giacitura e la larghezza degli elementi viari
l'impianto fondiario,*

il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, la modificazione degli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.

2) 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", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- nei limiti della sagoma dell'edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo, se convenzionati, gli incrementi strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfabili, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili;
- senza incremento delle unità immobiliari se la superficie utile lorda risulta maggiore a quella ammessa dai parametri per la sostituzione edilizia.

sostituzione edilizia

- limitatamente agli ambiti produttivi PQ1, previo Piano Attuativo o a richiesta dei proprietari degli immobili interessati, da unico progetto edilizio, al quale possono fare riferimento anche più titoli abilitativi, previo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con polizza fidejussoria a garanzia della completa realizzazione del progetto unitario, con i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq o non superiore a quella preesistente se maggiore;
 - b) indice fondiario massimo di copertura: 0,50 mq/mq;
 - c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
 - d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11;
 - e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;
- limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 con i parametri della nuova edificazione

ampliamento e nuova edificazione ambiti PQ2

limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 è altresì ammessa la nuova edificazione e/o ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11;
- e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria;

piani attuativi

Per gli insediamenti produttivi PQ3 gli interventi di sostituzione edilizia, di ampliamento e/o nuova edificazione sono attuati tramite piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
 - b) rapporto di copertura non superiore a 0,50 mq/mq;
 - c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
 - d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria;
 - e) entro i limiti complessivi dei parametri sopra indicati, ampliamento degli edifici sino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda rispetto a quella esistente;
 - f) superfici accessorie di cui all'art. 04.11;
 - g) realizzazione e sistemazione di una fascia latitante le strade/marciapiedi/parcheggi, di profondità pari almeno a ml. 5,00 totalmente a verde (permeabile), piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva mantenuto e gestito, a proprie spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.
- Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi, è altresì ammessa su lotti liberi che non hanno concorso a determinare l'edificazione di edifici esistenti, la nuova edificazione di singoli edifici con i parametri degli ambiti PQ2 alle seguenti condizioni:

- si tratti di interventi che interessano lotti frontistanti strade pubbliche esistenti;
- sia realizzata la fascia di verde alle condizioni previste per i piani attuativi di cui al punto g).

3) Altre prescrizioni

Salvo quanto stabilito dai precedenti commi sono ammessi i frazionamenti senza i limiti minimi di superficie di cui all'art. 04.3. I frazionamenti possono portare ad incrementi del numero delle unità edilizie solo se sono soddisfatte per ciascuna unità immobiliare risultante le dotazioni minime di verde e parcheggio richieste delle presenti norme.

Non è ammessa la copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti realizzata anche con elementi amovibili o precari, salvo: quanto sopra disposto, la realizzazione di scale esterne/ascensori, gli arredi da giardino come da R.E. e purchè non interessino la superficie a verde minima (30%) di cui all'art. 04.4.

Non sono ammessi nuovi insediamenti che comportino nuova edificazione all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale. In tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo.

Articolo 1.2.2.7 - Ambiti degli Insediamenti Produttivi: destinazioni d'uso ammesse

Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:

giardinaggio:

abitazioni ordinarie non più di una unità immobiliare legata con vincolo pertinenziale alle attività presenti nell'edificio o agli edifici se l'attività viene svolta in più edifici e nel limite massimo del minore tra i due valori:

- mq. 150 della superficie utile dell'edificio;

- 5% della superficie utile dell'edificio, per valori inferiori, è consentito di raggiungere la superficie utile lorda (Sul) di mq. 65.

Nuove abitazioni non sono ammesse nelle aree comprese all'interno della fascia A del Piano di Rischio Aeroportuale;

attività artigianali e industriali limitate a:

artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;

artigianato ed industria di produzione di beni vari;

artigianato di servizio;

ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;

autolavaggi;

commercio all'ingrosso compreso:

magazzini;

depositi a cielo aperto;

commercio al dettaglio:

non ammesso negli ambiti PQ1; negli ambiti PQ2 e PQ3 per superfici di vendita superiori a mq. 300 con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

Grandi strutture di vendita e centri commerciali non sono ammessi all'interno delle fasce A, B e C individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale. Centri commerciali non sono ammessi all'interno della fascia D del piano;

impianti di distribuzione carburanti;

non ammessi all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale; consentiti nelle fasce C e D limitatamente agli impianti di distribuzione esistenti e con esclusione del potenziamento della capacità di stoccaggio;

attività direzionali non ammesse per gli ambiti PQ1, solo a esclusivo supporto delle attività produttive presenti nell'ambito (PQ2 e PQ3);

erogazioni dirette di servizi, non ammesso ambiti PQ1, solo a esclusivo supporto delle attività produttive presenti nell'ambito (PQ2 e PQ3), e limitate a:

uffici aperti al pubblico;

uffici privati;

centri di calcolo;

strutture culturali, non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a:

centri di ricerca;

archivi;

strutture associative non ammesse per gli insediamenti PQ1;

strutture ricreative, non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a:

cinematografi;

locali di spettacolo;

non ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale, nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti sono consentite nella fascia B fino ad un massimo di 200 posti e nella fascia C fino ad un massimo di 500 posti, purché non prossime ad altre strutture od obiettivi sensibili (500 metri);

sale di ritrovo e da gioco;

impianti coperti per la pratica sportiva;

strutture sanitarie ed assistenziali non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a:

ambulatori a supporto esclusivo e convenzionati con le attività produttive presenti nell'ambito

attrezzature tecnologiche;

mobilità meccanizzata.

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse con i piani attuativi con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale in relazione alle diverse destinazioni ed alle fasce di rischio nelle quali si collocano.

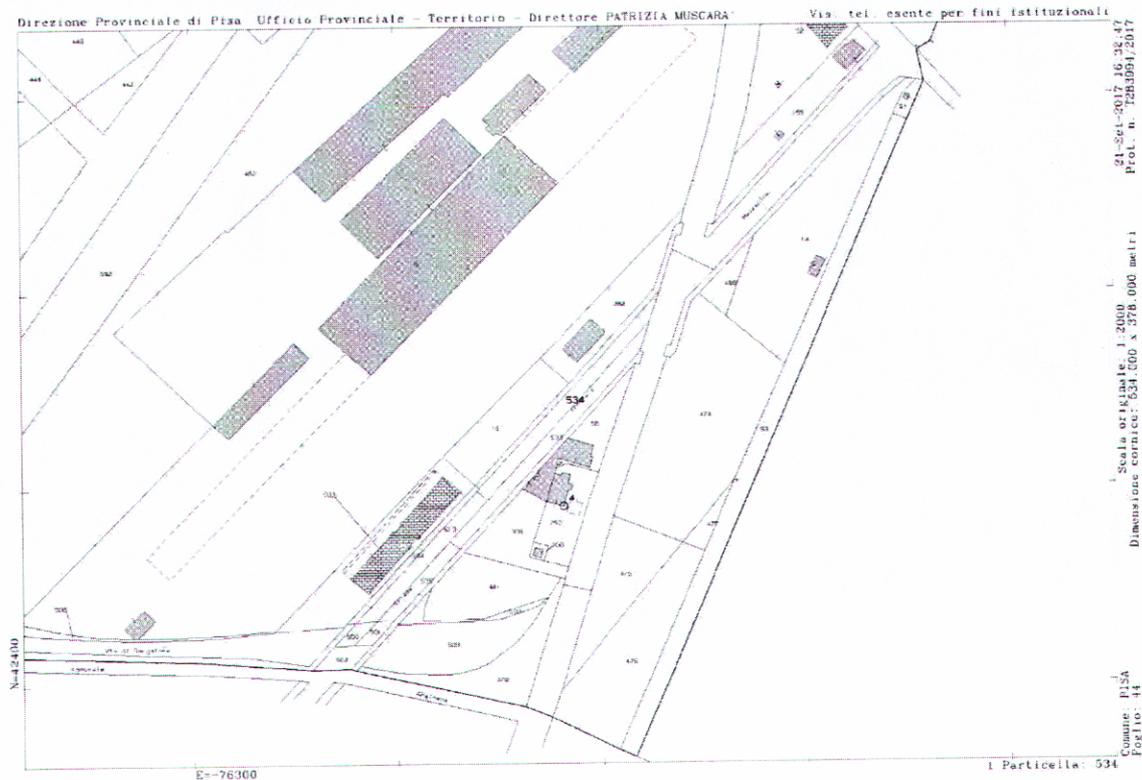
Non è ammesso l'insediamento di attività che risultino elencate nell'allegato della normativa nazionale in materia di V.I.A. e per le quali non sia stato attivato il relativo procedimento alla data di adozione del presente strumento. Negli insediamenti produttivi singoli (PQ1) sono altresì ammissibili le destinazioni d'uso previste per gli edifici e manufatti compresi negli insediamenti PQ2/PQ3, attraverso la formazione di piani di recupero che reperiscano, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

5 DATI CATASTALI

Terreno rappresentato al CF del Comune censuario di Pisa:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
44	534			Area urbana		850 mq.		

ESTRATTO MAPPA CATASTALE



6 CONSISTENZA

850 mq.

7 VALUTAZIONE

Per la valutazione del terreno in oggetto è stato scelto il criterio di stima sintetico comparativo.

A tale proposito occorre fare alcune considerazioni:

La prima considerazione da fare riguarda la zona all'interno della quale ricade il terreno oggetto di valutazione.

La zona di Porta a Mare / Pisa sud / darsena Pisana ha subito nel corso degli ultimi anni un notevole incremento insediativo commerciale e produttivo, dovuto soprattutto all'avvenuta presenza nella zona del punto vendita Ikea.

La localizzazione del suddetto punto vendita in una zona precedentemente destinata a cantieristica navale e vicina anche all'insediamento industriale della Saint Gobain Glass, ha di fatto modificato completamente la percezione del luogo, non più destinato unicamente a insediamenti produttivi, ma adatto anche ad ospitare attività commerciali.

La maggior affluenza di persone, clienti del centro commerciale Ikea, ha reso possibile che nelle immediate vicinanze sorgessero altre attività commerciali di vendita al dettaglio.

Questo ha di fatto modificato il mercato della zona.

Ecco perché dall'analisi delle compravendite dei terreni della zona avvenute nel tempo si può ritenere l'insediamento dell'Ikea un vero e proprio spartiacque in termine di valore delle aree.

Un'altra considerazione da fare è relativa alla destinazione dell'area.

Come abbiamo detto il terreno oggetto di valutazione ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico in zona PQ3.

Le aree Ikea sopramenzionate e vicine all'area oggetto di valutazione, ricadono invece all'interno della scheda del R.U. 26.1. Le destinazioni ammesse all'interno dei due ambiti urbanistici sono da considerarsi analoghe.

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

Comparabile n.1

Il primo comparabile scelto è proprio la compravendita relativa all'insediamento Ikea:

Natura	Titolo	data	Superficie	Prezzo	Prezzo unitario
Preliminare di Compravendita	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Nai di Milano rep. n. 4398/1566	15.12.2011	mq. 104.169	€ 18.500.000,00	€/mq. 177,60

Comparabile n. 2

Il secondo comparabile scelto è la compravendita di un'area destinata poi ad insediamento commerciale vicino all'Ikea:

Natura	Titolo	data	Superficie	Prezzo	Prezzo unitario
Permuta	Atto pubblico notaio Romoli di Pisa rep. n. 35586/7874	05.12.2011	mq. 3.300	€ 750.000,00	€/mq. 227,27

Comparabile n. 3

Anche il terzo comparabile è relativo a un'area destinata poi ad insediamento commerciale vicino all'Ikea:

Natura	Titolo	data	Superficie	Prezzo	Prezzo unitario
Compravendita	Atto Pubblico notaio Cariello di Pisa rep. n. 21240/8560	30.05.2014	mq. 12.603	€ 1.000.000,00	€/mq. 79,35

Comparabile n. 4

Il quarto comparabile scelto è un preliminare di vendita registrato, che ha per oggetto un'area molto vicina all'area oggetto di stima e che ha analoga destinazione PQ3.

Natura	Titolo	data	Superficie	Prezzo	Prezzo unitario
Preliminare di Compravendita	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Stucchi di Lodi rep. n. 202353/75367	24.11.2016	mq. 81.445	€ 12.700.000,00	€/mq. 155,93

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

Per quanto suddetto:

Media:

$$\text{€/mq. } 177,60 + \text{€/mq. } 227,27 + \text{€/mq. } 79,35 + \text{€/mq. } 155,93 = \text{€/mq. } 640,15 : 4 = \text{€/mq. } 160,04$$

Per arrotondamento:

€/mq. 160,00

8 CONCLUSIONI

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

Mq. 850 x 160,00 = € 136.000,00

€. 136.000,00

Pisa, li

I TECNICI COMUNALI

Ing. Gabriele Ferri

Geom. Stefania Piccolomini

Dr. Geom. Leonardo Gemignani