



COMUNE DI PISA
DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA-PATRIMONIO
Collegio peritale interno

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

~
Palazzo Pretorio - Via del Moro, 2

Pisa, 25 settembre 2017

Oggetto: Area di proprietà comunale posta in Pisa, via Tesio.

RELAZIONE DI STIMA.

Premessa:

Con nota 13 settembre 2017 prot.n.76456 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 posta in Pisa, via Tesio, rappresentata al Catasto Terreni del comune di Pisa nel Foglio 26 dalla particella 529, finalizzata alla vendita del bene.

Il collegio peritale incaricato della redazione della suddetta stima è formato dai sottoscritti tecnici comunali p.i. Simone Giommoni, geom. Roberto Serrentino e geom. Gabriele Ricoveri.

Descrizione del bene:

L'area oggetto di stima, di forma pressochè quadrata, della superficie catastale di mq.400, è posta in fregio alla via Tesio e ricade in ambito urbanistico "Q3e".

Le norme urbanistiche di riferimento prevedono la possibilità di nuova edificazione sia per uso residenziale che per gli altri usi consentiti dall'art.1.2.2.5. delle stesse norme, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq./mq. e indice fondiario di copertura pari a 0,35 mq./mq.

Esame e valutazione

Ai fini dell'attribuzione del più probabile di mercato all'area in questione, si è presa in esame la possibilità di realizzazione di un intervento residenziale, destinazione che produce la massima valorizzazione del bene oggetto di futura vendita.

A tale scopo si è proceduto alla stima in via comparativa, previa analisi di mercato anche attraverso la consultazione di banche dati pubbliche (Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate) con la determinazione del più probabile valore di mercato dell'edificio realizzabile, ricavando poi il valore del relativo lotto edificabile attraverso la determinazione della relativa incidenza stimata, in via comparativa, nel 23%.

La Superficie Lorda Utile realizzabile sull'area medesima, in base ai sopra indicati parametri, è pari a mq. 200,00 e l'indagine di mercato effettuata ha portato all'individuazione del valore unitario dell'edificio a nuovo di € 2.500,00/mq.

Conseguentemente, il più probabile valore di mercato dell'area sopra descritta risulta pari a

$\text{mq.}200,00 \times \text{€ } 2.500,00 \times 23\% = \text{€ } 115.000,00 = (\text{Euro Centoquindicimila}/00).$

file: Relazione di stima.doc

I tecnici comunali

p.i. Simone Giommoni

geom. Roberto Serrentino

geom. Gabriele Ricoveri