



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO-POLITICHE DELLA
CASA-SERVIZI ASSICURATIVI
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

PROT. 22947

VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Ubicazione beni oggetto di stima:





Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	3
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
3. DATI CATASTALI.....	3
4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
5. CONCLUSIONI.....	6

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: cessione

Epoca di riferimento della valutazione: marzo 2019

Indirizzo: Via del Fagiano – Via Porlezza - località Montacchiello - Pisa

Descrizione: terreni facenti parte del perimetro del Piano Attuativo “Montacchiello 2018”

Consistenza: mq.1.959 (superficie reale da frazionamento catastale ex via del Fagiano)

mq. 235 (superficie catastale porzione ex via dei Medici)

Proprietà: Comune di Pisa

Identificativi catastali: C.T. Foglio 103 mappale 469 (ex via del Fagiano)

C.T. Foglio 103 mapp.164, 165, 166 e 163/porz. (ex via dei Medici)

Situazione locativa in essere: liberi

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Le aree oggetto di stima sono poste in località Montacchiello scorporate, tramite tipo di frazionamento, dai sedimi delle strade comunali denominate “via del Fagiano” e “via dei Medici”.

Sono rappresentate al vigente Catasto Terreni del comune censuario di Pisa nel Foglio 103 dai mappali:

469, Qualità Relitto stradale, della superficie reale di mq. 1.959, senza redditi;

163/porz., Qualità Relitto stradale, superficie (da frazionare) di mq. 62, senza redditi;

164, Qualità Relitto stradale, della superficie di mq. 69, senza redditi;

165, Qualità Relitto stradale, della superficie di mq. 36, senza redditi;

166, Qualità Relitto stradale, della superficie di mq. 68, senza redditi.

Lo scopo della stima è quello della cessione dei beni da parte del Comune di Pisa, sulla base della manifestazione di interesse all’acquisizione da parte della Società Forti Sviluppo Immobiliare S.r.l. con sede in Pisa per il completamento delle previsioni del Piano Attuativo denominato “Montacchiello 2018”.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

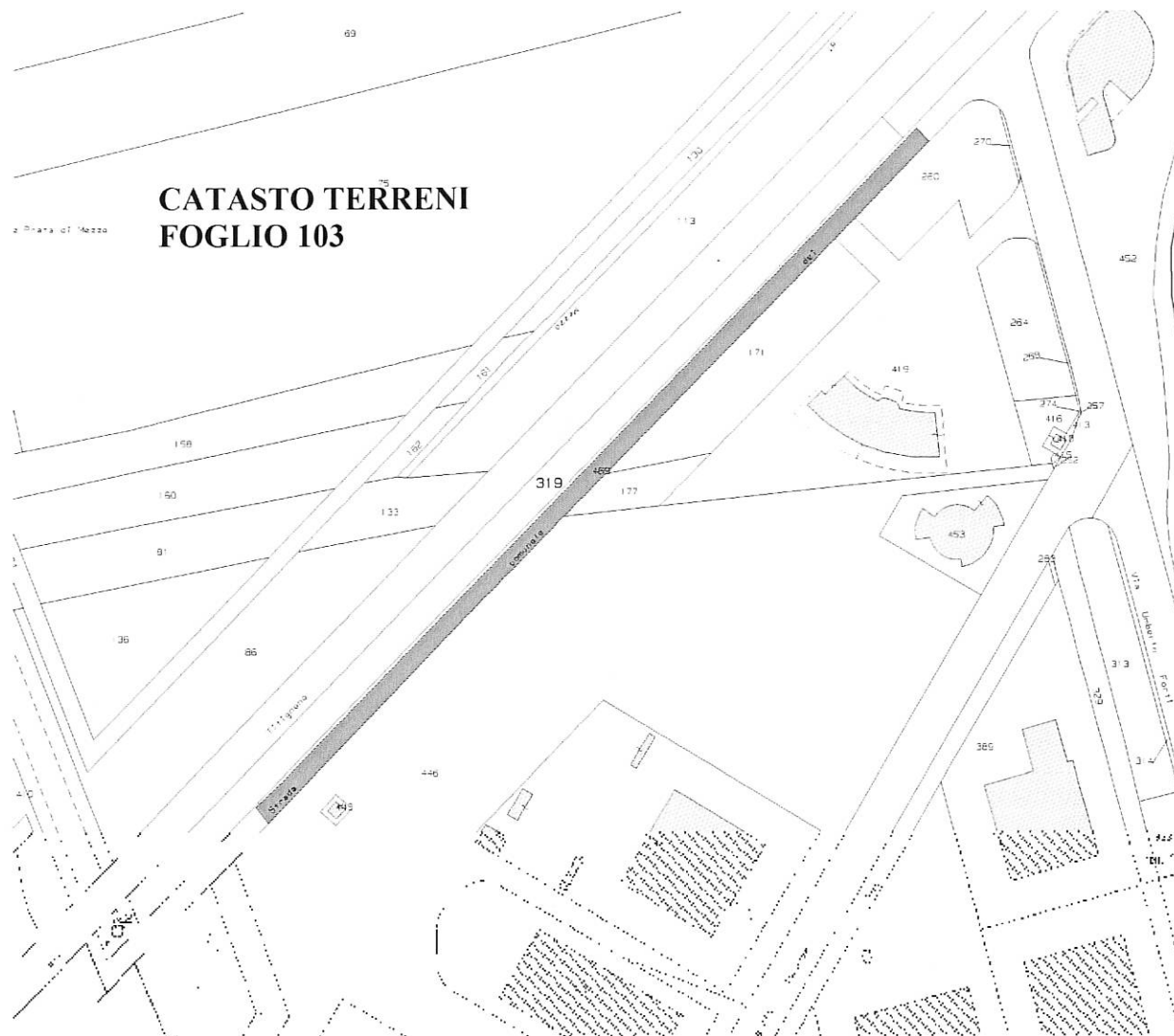
Nel Regolamento Urbanistico vigente tali aree sono ricomprese nel perimetro del Piano Attuativo “Montacchiello 2018”.

3. DATI CATASTALI

C.T. del comune censuario di Pisa

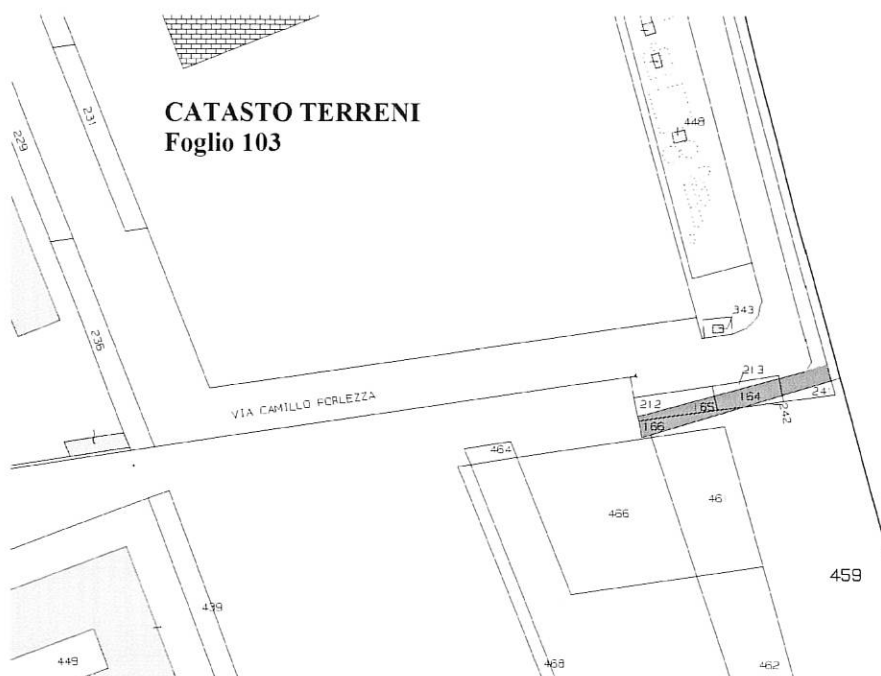
Foglio 103 mappali:

469, Qualità Relitto stradale, della superficie reale di mq. 1.959, senza redditi;



C.T. del comune censuario di Pisa

- 163/porz., Qualità Relitto stradale, superficie (da frazionare) di mq. 62, senza redditi;
- 164, Qualità Relitto stradale, della superficie di mq. 69, senza redditi;
- 165, Qualità Relitto stradale, della superficie di mq. 36, senza redditi;
- 166, Qualità Relitto stradale, della superficie di mq. 68, senza redditi.



4. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione delle aree sopra descritte si fa pieno riferimento alla stima già effettuata dai tecnici comunali ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. (Imposta Municipale Propria) in data 6 aprile 2016, allegata alla presente per farne sua parte integrante e sostanziale.

Il valore delle aree individuato nella suddetta stima per l'anno 2016 e confermato in questa sede risulta pari ad € 76,72=/mq. per quella scorporata dalla via del Fagiano e ad € 89,39=/mq. per quella scorporata dalla via dei Medici.

Il valore complessivo delle aree oggetto di stima ammonta pertanto a:

mq. 1.959 x € 76,72=/mq. = € 150.294,48=

mq. 235 x € 89,39=/mq. = € 21.006,65=

per un totale di € 171.301,13 ed in tondo **€ 171.000,00=**

5. CONCLUSIONI

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

€ 171.000,00 (Euro Centosettantunomila/00).

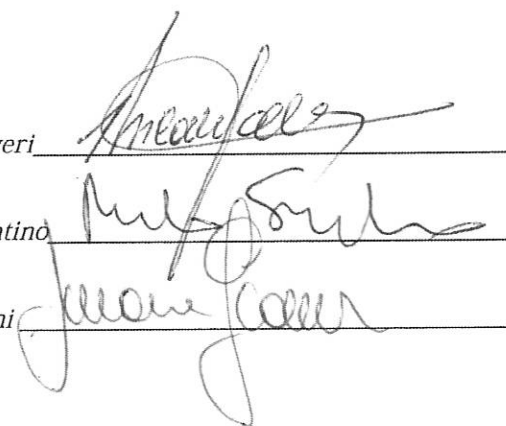
Pisa, li 5 marzo 2019

I TECNICI COMUNALI

Geom. Gabriele Ricoveri

Geom. Roberto Serrentino

P.E. Simone Giommoni





COMUNE DI PISA

Supporto Tecnico I.C.I.

Pisa, 6 aprile 2016

Oggetto: Area produttiva Montacchiello. Stima integrativa area compresa nel P.P. ed area contigua PQ3.

PERIZIA DI STIMA.

DESCRIZIONE:

L'area in questione è posta in Pisa, località Montacchiello, a sud della via Emilia.

L'area è in parte normata dal Piano di Lottizzazione approvato con delibera n.84 del 29.03.1996, e successive varianti approvate con deliberazioni nn.9 del 19.02.2004, 221 del 1.08.2005 e 10 del 17.02.2009, che prevede una prevalente utilizzazione produttiva, ed in parte dal vigente Regolamento Urbanistico per quanto riguarda l'area PQ3.

Esame e valutazioni:

Con precedente stima del 28.09.2015, sulla base di una diretta comparazione con un lotto venduto dalla stessa Forti Holding S.p.A., era stato individuato il valore unitario di € 165,00=/mq. riferito all'anno 2011 per l'area definita "maxilotto" facente parte del P.P. di Montacchiello ed il valore unitario di € 132,00=/mq. sempre riferito all'anno 2011 per l'area con destinazione PQ3 posta in fregio a via del Fagiano.

A seguito degli incontri intercorsi con i tecnici incaricati dalla società proprietaria e dall'esame della documentazione da questi prodotta nell'ambito della procedura di accertamento con adesione, si è preso atto di quanto segue:

- la società ha dato prova che la realizzazione della viabilità di accesso al lotto venduto ad Opere S.p.A., è stata effettuata a carico della Forti Holding S.p.A. In conseguenza di ciò il valore residuo da attribuire al lotto risulta pari ad € 143,85 riferito al 2011. Tale valore, riportato al 2010 in funzione della variazione condivisa con controparte (+2,40%), porta al risultato di € 147,30.
- partendo da quest'ultimo valore, per le motivazioni riconducibili a dimensioni del macrolotto rispetto al lotto di Opere, aumento dei costi di costruzione in conseguenza della mutata classificazione di pericolosità idraulica e riduzione di fatto della potenzialità edificatoria a causa delle scarse caratteristiche geotecniche del terreno (risultanti dalla perizia geologica prodotta da controparte ed elaborata dal Dott.Geol. Giorgio Della Croce), che limitano la possibilità di sfruttare al massimo l'altezza di 15m. prevista dalle norme, si ritiene applicabile un abbattimento ulteriore di valore del 30%.

Pertanto il valore risultante, riferito all'intero residuo macrolotto (compresa l'area BoFrost) è pari a: € 147,30 – 30% = € 103,11/mq. riferito all'anno 2010.



COMUNE DI PISA

Supporto Tecnico I.C.I.

Per quanto riguarda l'aggiornamento del valore per gli anni successivi si fa riferimento alle percentuali di decremento condivise con controparte in relazione alle variazioni ISTAT rilevate per i capoluoghi di provincia toscani come segue:

a)-lotto oggetto di cessione ad Opere S.p.A.

Anno 2010 € 147,30=/mq.

Anno 2011 € 143,85=/mq. (per i mesi di effettiva proprietà).

b)-residuo macrolotto

Anno 2010 € 103,11=/mq.

Anno 2011 € 103,11 - 2,4% = € 100,64=/mq.

Anno 2012 € 100,64 - 2,3% = € 98,32=/mq.

Anno 2013 € 98,32 - 5,2% = € 93,21=/mq.

Anno 2014 € 93,21 - 4,1% = € 89,39=/mq.

Tale ultima valutazione è confermabile fino all'attualità.

Per l'area PQ3, prendendo come base di partenza il valore stimato al 2010 di € 118,00/mq., si ritiene, stante la presenza dei vincoli dovuti all'elettrodotto dell'alta tensione, metanodotto lungo via del Fagiano e rispetto ferroviario, di applicare un abbattimento del 25%.

Quindi:

€ 118,00 - 25% = € 88,50/mq.

Per quanto riguarda l'aggiornamento del valore per gli anni successivi si fa riferimento alle suddette percentuali di decremento, condivise con controparte, come segue:

Anno 2010 € 88,50=/mq.

Anno 2011 € 88,50 - 2,4% = € 86,38=/mq.

Anno 2012 € 86,38 - 2,3% = € 84,39=/mq.

Anno 2013 € 84,39 - 5,2% = € 80,00=/mq.

Anno 2014 € 80,00 - 4,1% = € 76,72=/mq.

Tale ultima valutazione è confermabile fino all'attualità.

file: Perizia stima integrativa 04.2016.doc

I funzionari incaricati

Geom. Roberto Serrentino

Geom. Gabriele Ricoveri