



# Vicopisano

Comune in Provincia di Pisa

Servizio 3 U.O. 3.2 Ambiente - Protezione Civile

tel. 050 796527 - fax 050 796540 - [bernardini@comune.vicopisano.pi.it](mailto:bernardini@comune.vicopisano.pi.it)

## PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE DI TERRENI DEMANIALI

L'oggetto della presente perizia di stima è costituito dai seguenti terreni:

Foglio 24; Mapp. 260; Prato Cl. 1°; Sup. 0.01.20; RD = € 0,46; RA = € 0,31;

Foglio 24; Mapp. 262; Prato Cl. 1°; Sup. 0.01.80; RD = € 0,68; RA = € 0,46;

Foglio 24; Mapp. 264; Prato Cl. 1°; Sup. 0.02.20; RD = € 0,84; RA = € 0,57;

Foglio 24; Mapp. 267; Prato Cl. 1°; Sup. 0.01.30; RD = € 0,49; RA = € 0,34;

Foglio 14; Mapp. 87; Seminativo Cl. 2°; Sup. 0.00.58; RD = € 0,26; RA = € 0,18.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I fondi sono ubicati nell'ambito del territorio comunale di Vicopisano, frazione di Cucigliana nella fascia ricompresa fra via Piave e la Strada Provinciale Vicarese (argine fiume Arno) per quanto riguarda le particelle individuate nel foglio catastale 24, mentre la particella individuata nel foglio catastale 14, si trova ubicata in frazione di Uliveto Terme, fondo via delle Fornaci anch'essa ai margini dell'argine del fiume Arno.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

I fondi risultano iscritti con i seguenti identificativi catastali:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE URBANISTICA
24	260-262-264-267	“Sistema Insediativo. Insediamenti residenziali. Nucleo Storico (A2)”;
14	87	“Strada di P.R.G.”;

## CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima, per le particelle 260, 262, 264, e 267, identificate nel foglio 24, sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m<sup>2</sup>, può essere fatto riferimento al combinato di-



[www.viconet.it](http://www.viconet.it)

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - [info@comune.vicopisano.pi.it](mailto:info@comune.vicopisano.pi.it)

IL COMUNE DI VICOPISANO UTILIZZA CARTA RICICLATA E  
**100% ENERGIA VERDE** PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI

sposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2014 (2015 e 2016 nn.pp.), redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Pisa. Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni simili, fra cui il terreno rappresentato catastalmente nel foglio 24 dalla particella 271 di recente alienazione, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 3,00 €/mq. I terreni oggetto della presente perizia che possono confrontarsi, per ubicazione, consistenza e configurazione della superficie con quelli oggetto delle compravendite sopra citate, sono quelli contraddistinti nel paragrafo "Identificazione catastale e urbanistica".

Per tali appezzamenti

si ritiene congruo il valore di 3,00 €/mq., circa 5 volte superiore a quello indicato dalla Tabella dei valori agricoli medi.

In considerazione di quanto sopra, si individuano per gli immobili di cui trattasi, i seguenti valori da porre a base di eventuale asta pubblica:

1. Foglio 24; Mappale 260; Prato Cl. 1°, Superficie 0.01.20  
Valore al m<sup>2</sup> Euro 3,00 x 120,00 = Euro 360,00 (Euro trecentosessanta,00).
2. Foglio 24; Mappale 262; Prato Cl. 1°, Superficie 0.01.80  
Valore al m<sup>2</sup> Euro 3,00 x 180,00 = Euro 540,00 (Euro cinquecentoquaranta,00).
3. Foglio 24; Mappale 264; Prato Cl. 1°, Superficie 0.02.20  
Valore al m<sup>2</sup> Euro 3,00 x 220,00 = Euro 660,00 (Euro seicentosessanta,00).
4. Foglio 24; Mappale 267; Prato Cl. 1°, Superficie 0.01.30  
Valore al m<sup>2</sup> Euro 3,00 x 130,00 = Euro 390,00 (Euro trecentonovanta,00).

Mentre, per la stima del terreno identificato nel foglio 14 dalla particella 87, Seminativo Cl. 2°, Sup. 0.00.58, non potendo fare riferimento al valore agricolo medio, perchè, pur trattandosi di un terreno non edificabile, è destinato urbanisticamente a strada di P.R.G.. Infatti, la particella di che trattasi, è a giacitura piana non recintata, con fondo naturale, ubicata a margine della strada comunale delle Fornaci, di fatto utilizzata come verde privato e parcheggio, già locata dall'Agenzia del Demanio alla Sig.ra Taglioli Monica fin dall'anno 2006. Pertanto, considerato che per il caso in questione, non sono reperibili compravendite assimilabili, confrontabili con i



[www.viconet.it](http://www.viconet.it)

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - [info@comune.vicopisano.pi.it](mailto:info@comune.vicopisano.pi.it)

IL COMUNE DI VICOPISANO UTILIZZA CARTA RICICLATA E  
**100% ENERGIA VERDE** PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI

valori attuali di mercato, vista anche la scheda di valutazione tecnico-estimativa dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2013/2125/RI del 23/12/2013 che attribuisce al suddetto terreno un valore al mq. di € 19,90, ritenuto congruo, arrotondato a € 20,00 al mq., si stabilisce il seguente valore da sottoporre ad eventuale base d'asta pubblica:

Valore al m<sup>2</sup> Euro 20,00 x 58,00 = Euro 1.160,00 (Euro millecentosessanta,00).

Vicopisano, li 23 maggio 2017

IL TECNICO

Geom. Enrico Bernardini

*Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 ter del decreto legislativo n.82 del 7 marzo 2005 – Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati del Comune di Vicopisano*



[www.viconet.it](http://www.viconet.it)

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - [info@comune.vicopisano.pi.it](mailto:info@comune.vicopisano.pi.it)

IL COMUNE DI VICOPISANO UTILIZZA CARTA RICICLATA E  
**100% ENERGIA VERDE** PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI

E=-62600

1 Particella: 271



E=66200

Particella: 87



Comune: VICOPISANO  
Foglio: 14

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

7-Apr-2017 10:58:56  
Prot. n. T91641/2017