



Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa
Servizio 3 U.O. 3.3
Tel. 050 796533 - Fax 050 796540
ediliziaprivata@comune.vicopisano.pi.it

RELAZIONE SUL GIUDIZIO DI STIMA DELLA PORZIONE DI TERRENO POSTA IN SAN GIOVANNI ALLA VENA TRA VIA ACHILLE GRANDI E VIA DI BRICCOLA DI PROPRIETA' DI NICCOLAI DAVID.

Scopo ed oggetto di stima

Scopo della stima è determinare il più probabile importo da indicare quale valore venale per la mancata cessione di un terreno ricadente all'interno di un'area più ampia soggetta a Piano Attuativo ed in particolare destinata a standard urbanistici con la destinazione a parcheggio pubblico.

Dati catastali

Al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano, il terreno della superficie di circa 940 mq ed è rappresentato come *porzione* delle seguenti particelle:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq
25	19	SEMINATIVO ARBORATO	1	682
25	645	VIGNETO	1	1280

Descrizione del bene

L'area in oggetto ha forma irregolare e ha giacitura in parte pianeggiante e in parte in pendio ed è una parte minore dell'intera proprietà Niccolai.

Il terreno in oggetto che risulta destinato a parcheggio pubblico allo stato attuale risulta intercluso in quanto l'unico lato in prossimità della viabilità pubblica è quello a nord quindi su via di Briccola ma quest'ultima si trova ad una quota più alta di circa 5 metri rispetto alla giacitura prevalente del terreno.

Il terreno allo stato attuale è incolto.

Considerazioni e conteggio estimativo

Nella definizione del valore del bene di cui all'oggetto è stato tenuto in considerazione che allo stato attuale il terreno è intercluso in quanto l'unico lato in prossimità della viabilità pubblica è quello a nord quindi su via di Briccola ma quest'ultima si trova ad una quota più alta di circa 5 metri, inoltre essendo una porzione al limite dell'intera proprietà ed essendo quest'ultima notevolmente estesa l'eventuale cessione non avrebbe modificato sostanzialmente il valore dell'intera proprietà originaria.

La sua scarsa appetibilità sul mercato immobiliare è dettata dalla destinazione urbanistica in quanto rientra in un Piano Attuativo e oltretutto destinata a Parcheggio pubblico con le pressanti prescrizioni dettate dalla scheda dello stesso Piano che qui si riporta per estratto: “... *realizzazione e cessione del parcheggio quale elemento di riqualificazione dell'area con collegamento pedonale a via Briccola...*” e dalla giacitura in pendio in prossimità della Via di Briccola.

Per quanto indicato in vari trattati di estimo, si ritiene tuttavia che il più probabile valore venga determinato come complementarità del bene a cui è unito.

In forma sintetica e senza entrare in merito al valore del bene principale si stima tale area per comparazione con beni simili e tenendo conto di tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci nonché delle caratteristiche del bene.

Sono stati visti alcuni fra i principali listini immobiliari:

L'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Pisa 1° semestre 2015 – il bene ricade in zona suburbana/S. Giovanni alla Vena codice di zona E1 - microzona catastale 1 e riporta:

RIFERIMENTO Semestre 2015/1		Tipologia Edilizia	Stato	Val. Mercato (/mq)		Sup.	Val. Locazione (/mq al mese)		Sup.
				Min.	Max.		Min.	Max.	
		residenziale	normale	1300	1900	L	4,9	7,4	N

Osservatorio mercato immobiliare (www.mercato-immobiliare.info) (ottobre 2015)

San Giovanni alla Vena: Residenziale

tipologia appartamento euro 1750 al mq;

tipologia casa indipendente euro 1900 al mq;

Borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) (ottobre 2015)

San Giovanni alla Vena: Residenziale

tipologia abitazioni civili quotazione media euro 1541 al mq;

Si considera che nella zona il valore medio per le residenze in buono stato di conservazione pari a € 1600/mq e si ragguaglia la superficie esterna con i coeff. 0,075, 0,025 e 0,01, in funzione delle superfici dell'area come dettagliato nel calcolo allegato.

Il valore dell'area viene espresso in cifra tonda ed a corpo in **€ 14.400,00** (euro quattordicimilaquattrocento/00 cent).

Tale importo è da considerarsi a corpo ed anche lievi differenze sulle misurazioni non danno luogo ad eventuali revisioni.

Tale valore è stato determinato in base a considerazioni prettamente tecniche e di mercato, adottando un procedimento logico estimale il cui risultato così ottenuto, è soggetto ad una tolleranza che comunemente viene riconosciuta in +/- 5%.

Conseguentemente si può affermare che il valore su indicato, identificato come il più probabile valore di mercato, può ritenersi medio di un ambito di apprezzabilità (+/- 5%) entro il quale la normale dottrina estimale considera ammessa la sua validità.

Vicopisano,

La Responsabile dell'U.O. 3.3
Geom. Samanta Vincini

www.viconet.it

Via del Pretorio n° 1 - 56010 Vicopisano (PI)
Tel. 050 796511 - Fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Materiale stampato su carta riciclata