



Comune di Vicopisano
Provincia di Pisa

Att.ne geom. Monica Fantozzi
Via del Pretorio, 1
Vicopisano (PI)

OGGETTO: "perizia di stima di terreni ubicati in località ULIVETO" det. di affidamento 146 del 19/03/2024 - CIG B08A78B490.

Si invia perizia di stima in oggetto come da determina di affidamento n. 146 del 19/03/2024

Cordiali saluti

Pisa li. 6 maggio 2024

Il Direttore dei Lavori
Arch. Marco Felicioli



COMUNE DI VICOPISANO (PI)



PERIZIA DI STIMA
APPEZZAMENTI DI TERRENO UBICATI IN LOCALITA' ULIVETO

Marco Felicioli IL TECNICO
Architetto
MARCO FELICOLI
matr. 478
Sez. A/a
Architetto
COMUNE DI VICOPISANO
PROVINCIA DI PISA - INDIVISIBILITÀ

Pisa 16 aprile 2024

Via Carlo Cattaneo 14
56125 Pisa

E
COMUNE DI VICOPISANO
Comune di Vicopisano
Protocollo N.0007615/2024 del 07/05/2024

OGGETTO di VALUTAZIONE:

Appezamenti di terreno a verde privato – Via della Madonnina (Loc. Uliveto) proprietà Comune di Vicopisano (PI);

COMMITTENTE:

Comune di Vicopisano (Pisa)

SCHEMA SINTETICA – TERRENO (Località Uliveto)

Indirizzo: Via della Madonnina – ULIVETO

Zona OMI: E1/Suburbana/ULIVETO, CAPRONA, LUGNANO, CUCIGLIANA, SAN GIOVANNI ALLA VENA;

Il sottoscritto dott. arch. Marco Felicioli, libero professionista iscritto all'*Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di PISA* al n°. 478, su incarico del Comune di Vicopisano di redazione della perizia di stima di terreni siti in Località Uliveto frazione del comune di Vicopisano, si è recato in sopralluogo presso il luogo ed ha eseguito i rilievi e le verifiche al fine di determinarne il loro valore.

Descrizione sintetica:

Trattasi di 17 piccoli appezzamenti di terreno, di diversa superficie, pianeggianti posti nel Comune di Vicopisano, località Uliveto Terme, rappresentati al Catasto del Comune di Vicopisano al foglio 14.

Tutti gli appezzamenti derivano dal frazionamento della particella 753 ad eccezione della part. 755 (n. 1 nella mappa allegata) che proviene dal frazionamento della 618.

I terreni provenienti dal frazionamento della part. 753 e la part. 756 occupano la porzione nord ovest di un'ampia area posta al centro dell'abitato di Uliveto; questi hanno una destinazione urbanistica a verde privato, mentre la part. 755 posta a sud ha una destinazione urbanistica "standard urbanistici collegati a comparti attuativi".



Estratto Regolamento Urbanistico

Tutti i 17 appezzamenti rientrano nell'elenco dei beni da alienare di proprietà del Comune di Vicopisano. Elenco approvato con delibera C.C. 41 del 29 novembre 2023.

La lunga fascia dei terreni posta a sinistra sull'estratto del Regolamento urbanistico confina a nord-ovest con i retro delle abitazioni di via XX settembre e a sud-est con il "Parco pubblico di Uliveto" attualmente in corso di realizzazione.

Il piccolo appezzamento, part. 755 posto a destra in basso sull'estratto confina a nord-ovest con i "Parco pubblico di Uliveto" e a sud-est con una proprietà privata.

Previsioni:

Con la realizzazione del Parco pubblico di Uliveto, dove ad oggi sono completati i lavori del I LOTTO e sono in corso quelli del II LOTTO, il Comune di Vicopisano realizzerà nell'area diverse funzioni spazi per spettacoli, per i giovani, degli orti urbani, una area gioco per bambini ed un ampio parcheggio.

Il progetto del parco prevede la realizzazione di percorsi e collegamenti pedonali interni che consentono di raggiungere le diverse aree; i percorsi che lo delimitano e ad oggi in fase di completamento renderanno facilmente raggiungibili tutti gli appezzamenti. Il collegamento

pedonale sarà possibile anche dal nuovo parcheggio che ha l'ingresso carrabile da via della Madonnina.

Gli appezzamenti, pur non avendo capacità edificatoria, vista la prossimità al "parco pubblico di Uliveto" sono da considerarsi come delle estensioni dei giardini delle abitazioni.

I lavori di realizzazione del parco comprendono la delimitazione sia delle aree a verde privato sia della part. 755 con il posizionamento di una rete metallica di altezza pari a mt. 2,00 plastificata e sostenuta da pali anch'essi metallici.

Indicazioni e prescrizioni:

All'interno delle aree potranno essere piantumate siepi e/o alberature e realizzate piccole aree pavimentate. Gli interventi dovranno sempre rispettare la normativa vigente e le distanze minime prescritte dal Codice Civile.

Il cittadino che desidererà procedere all'acquisto potrà a propria cura e spese suddividere l'area che interessa, nel rispetto dei confini delle particelle (allegato 2), sempre con rete metallica h mt 2,00. Sarà possibile inoltre realizzare un accesso al terreno dal parco posizionando a propria cura e spese un cancello metallico conforme allo schema allegato (foto 1).

METODO DI VALUTAZIONE E STIMA

In considerazione delle valutazioni di cui sopra, vista la sua collocazione, visto che tutti i terreni sono da considerarsi un ampliamento dei piccoli resedi esistenti, prima di giungere alla determinazione del valore di stima si è proceduto ad un'indagine di mercato.

L'indagine che è stata condotta per terreni che possiedono uguali caratteristiche e sono posti nel territorio del Comune di Vicopisano e/o nei comuni limitrofi ha portato a determinare un valore al mq pari a:

€/mq 28,00

La tabella che segue riporta il valore complessivo di ogni singolo appezzamento in riferimento alla sua superficie.

Identificativo	Particella		Superficie mq	Dati catastali		Valore complessivo €
	Originale	Definitiva		Reddito domenicale	Reddito agrario	
1	618	755	60,00			1.680,00
2	756	756	3,00			84,00
3	753	758	110,00	0,72	0,48	3.080,00
4	753	759	180,00	1,18	0,79	5.040,00
5	753	760	80,00	0,53	0,35	2.240,00
6	753	761	55,00	0,36	0,24	1.540,00
7	753	762	162,00	1,07	0,71	4.536,00
8	753	763	102,00	0,67	0,45	2.856,00
9	753	764	35,00	0,23	0,15	980,00
10	753	765	88,00	0,58	0,39	2.464,00
11	753	766	48,00	0,32	0,21	1.344,00
12	753	767	75,00	0,49	0,33	2.100,00
13	753	768	245,00	1,61	1,08	6.860,00
14	753	769	255,00	1,68	1,12	7.140,00
15	753	770	140,00	0,92	0,61	3.920,00
16	753	771	140,00	0,92	0,61	3.920,00
17	753	772	215,00	1,41	0,94	6.020,00
Totale mq			1993,00			

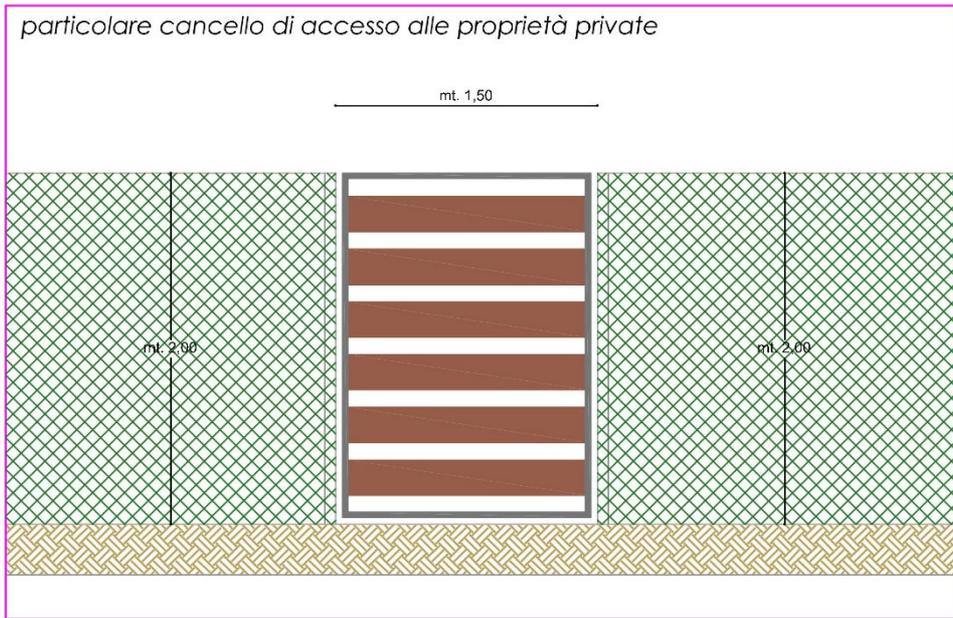
Pisa lì. 16 aprile 2024

IL TECNICO

Arch. Marco Felicioli

 Architetto
MARCO FELICOLI
 matr. 478
 Sez. A/a
 PROVINCIA DI PISA - ITALIA

Via Carlo Cattaneo 14
 56125 Pisa



- Foto 1 -



Comune: (PI) VICOPISANO
Foglio: 14
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T245891/2024
17-Gen-2024 15:1:41

E=-66000

1 Particella: 764

Allegato 1 - Estratto di mappa Foglio 14



17-Gen-2024 15:1:41
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica P245891/2024
Comune: (PI) VICOPISANO
Foglio: 14

Allegato 3 - Estratto di progetto – in colore i percorsi, gli orti e l’anfiteatro