



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
“Medaglia d’Argento al Merito Civile”
SETTORE TECNICO

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
tel. +39 050 819.263 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

ALLEGATO F
PERIZIA DI STIMA

**OGGETTO: BANDO DI ALIENAZIONE DELL'AREA SITA IN LOCALITA' GHEZZANO
TRA LA VIA PROVINCIALE CALCESANA E LA VIA FRATELLI CERVI**

Premessa

La presente perizia di stima è stata redatta ai soli fini del bando di alienazione in oggetto.

Il valore al metro quadrato dell'area oggetto di stima è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'area ceduta.

Il valore complessivo dell'area indicato nella presente perizia di stima è stato determinato applicando il valore al metro quadro alla superficie dell'area; detta superficie è da ritenersi indicativa e l'importo complessivo che l'aggiudicatario dovrà corrispondere sarà calcolato applicando il prezzo al metro quadrato offerto alla superficie effettivamente rilevata dall'aggiudicatario stesso, in accordo con l'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto nel bando in oggetto.

Descrizione

L'area oggetto di alienazione è stata inserita nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2022-2024 (progressivo n. 9), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 30/12/2022, ed è identificata nell'immagine, all. 1 alla presente perizia, riportante la sovrapposizione tra cartografia catastale e ortofoto.

Si tratta di una porzione di terreno di proprietà comunale, destinato a passaggio pedonale, di larghezza costante di circa 1,80 metri lineari per una lunghezza di circa 65,00 metri lineari.

Detta area si sviluppa da NO, aperta sulla via Provinciale Calcesana (tra i civici 202-204) a SE, aperta sulla via Fratelli Cervi (in aderenza al civico 29). Catastalmente non è identificata e si colloca nel Piano operativo comunale (POC) vigente all'interno dell'UTOE 34 – Ghezzano, come evidenziato nell'immagine, all. 2 alla presente perizia di stima.

L'area confina lungo il lato NE con particelle 302 e 229 e lungo il lato SO con le particelle 209 e 60. Sulle suddette particelle, tutte delimitate con recinzioni, insistono abitazioni assimilabili alla tipologia di ville e villini.

Nel sottosuolo, a partire dalla via Fratelli Cervi per circa 32 ml., è posto un collettore in cemento armato per il deflusso delle acque meteoriche superficiali, intervallato da 4 pozzetti ispezionabili, come da fotografie, all. 3 alla presente stima. Si probabilmente di un intervento chiusura di una fossa a cielo aperto, realizzata presumibilmente negli anni '90.

Determinazione del valore dell'area

La superficie dell'area oggetto di alienazione è di circa 117,00 mq (1,80 m x 65,0 m).

Si è quindi proceduto al ragguaglio della suddetta superficie tenendo conto che, per estensione e

conformazione, l'area potrà essere utilizzata quale verde pertinenziale delle abitazioni confinanti. Pertanto, sono stati utilizzati i coefficienti indicati dalla guida del Borsino Immobiliare per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini, come di seguito riportato:

- coefficiente del 10% per 25 mq, ovvero 2,5 mq (25 mq x 10%);
- coefficiente del 2% per la quota di superficie eccedente i 25 mq, ovvero 1,84 mq (92 mq x 2%).

Ne risulta quindi una superficie ragguagliata di 4,34 mq.

A tale superficie è stato applicato il valore di 2.025,00 €/mq calcolato come media tra il minimo ed il massimo dei valori messi disposizione dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare per ville e villini nella zona di Ghezzano relativi al primo semestre 2021, riportati nell'all. 4.

Sulla base di detti valori si determina un valore complessivo dell'area pari ad 8.788,50 € (4,34 mq x 2.025,00 €/mq).

Pertanto, valore da porre a base dell'asta relativa al bando in oggetto è di **75,12 €/mq** (8.788,50 € / 117 mq, arrotondato per eccesso alla seconda cifra decimale).

San Giuliano Terme, li 25/02/2022

Il Dirigente del Settore
Leonardo Musumeci

Allegati

1. Sovrapposizione tra cartografia catastale e ortofoto
2. Stralcio POC vigente
3. Riprese fotografiche
4. Estratto banca dati OMI

Allegato 1 – Sovrapposizione tra cartografia catastale e ortofoto



Area oggetto di alienazione evidenziata con il perimetro rosso

Allegato 2 – Stralcio Piano operativo comunale (POC) vigente



Area oggetto di alienazione evidenziata con il perimetro rosso

Allegato 3 – Fotografie del terreno e del collettore esistente



Allegato 4 – Estratto banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: SAN GIULIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/GHEZZANO - LA FONTINA - PRATICELLI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1500 | 2250 | L | 5,9 | 8,4 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1300 | 1950 | L | 4,9 | 7,5 | N |
| Box | NORMALE | 720 | 890 | L | 3,6 | 5,3 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 1700 | 2350 | L | 7,4 | 11,1 | N |