



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 VIA TONIOLO IN LOCALITA' CAMPO

Premessa

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

Il valore 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.

Descrizione

L'area oggetto di alienazione è stata inserita nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2022-2024 (progressivo n. 8), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 30/12/2022.

Detta area costituisce parte della particella 341, foglio 95, del Catasto Terrenti, di proprietà del Comune di San Giuliano Terme, per una superficie di circa 439 mq, per la quale l'Amministrazione Comunale sta completando a propria cura e spese al frazionamento, come riportato nell'immagine, all. 1 alla presente perizia. L'area si sviluppa da SE a NO, in prossimità dell'incrocio tra via Toniolo e via Marconi in località Campo.

L'area confina lungo il lato NO con le particelle 120, sulla quale è stata edificata un'abitazione di tipo villa, e 382 e lungo il lato SE con la particella 342, quest'ultima di proprietà del Comune di San Giuliano Terme ed oggetto di intervento finalizzato alla realizzazione di area a verde attrezzato. Nella parte della particella 341, anch'essa di proprietà del Comune di San Giuliano Terme, che residua dall'area oggetto di alienazione è previsto l'ampliamento del parcheggio esistente.

Determinazione del valore dell'area

La superficie dell'area oggetto di alienazione è di circa 439 mq.

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 abitazione esistente all'interno della particella 120.

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 8,28 mq (414 mq x 2%).

Ne risulta quindi una superficie ragguagliata di 10,78 mq.

A tale superficie è stato applicato il valore di 1.775,00 €/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 relativa zona per il primo semestre 2021, riportati nell'all. 2.

Sulla base di detti valori si determina un valore complessivo dell'area pari ad 19.134,50 € (10,78 mq x 1.775,00 €/mq).

Pertanto, valore da porre a base dell'asta relativa al bando in oggetto è di **19.134,50 €**.

San Giuliano Terme, li 04/03/2022

Il Dirigente del Settore
Leonardo Musumeci

Allegati

1. Sovrapposizione tra cartografia catastale e ortofoto
2. Estratto banca dati OMI

Allegato 1 – Cartografia catastale



Area oggetto di alienazione in corso di frazionamento evidenziata con il perimetro rosso

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

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: SAN GIULIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/ASCIANO-AGNANO-MEZZANA-PONTASSERCHIO-S.MARTINO ULMIANO-COLIGNOLA-PAPPIANA-METATO-MADONNA DELLACQUA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

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	1300	1950	L	5,5	7,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	4,5	6,3	N
Box	NORMALE	680	890	L	3,4	5,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	2150	L	6,6	9,8	N