

## **PERIZIA TECNICA DI STIMA**

**relativa alla valutazione di un terreno di proprietà Innesti Mauro e Mogre Rosella ubicato lungo la Via Provinciale Orciano Sud in località La Spiaggiola fronte Cacciafuria.-**

### **PREMESSA:**

Il sottoscritto Dott. Arch. Bruno Pampana-Biancheri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa con il numero 415, con studio in Via Degli Olmi,12 56121 Riglione Pisa, a seguito della Determina n.62 del 31-12-2011 dell'allora Responsabile del Servizio Area 2 Dott. Salvatore De Priamo, è stato incaricato dall'Amministrazione di redigere una perizia di stima dei terreni di cui sopra e come meglio di seguito descritti, riferentesi alla pratica edilizia n.14/2011 –richiedenti Innesti Mauro e Mogre Rosella, terreni destinati ad aree pubbliche di cui si richiede la monetizzazione.-

L'Amministrazione Comunale, a seguito del protrarsi dell'iter istruttorio della pratica, con lettera inviata per PEC il 25-02-14 prot. 622, a firma del Responsabile del Procedimento Dott. Ing. Sara Santus e a seguito di riunioni presso la sede Comunale, chiede che venga effettuata una rivalutazione ed aggiornamento della perizia, tenendo in considerazione il lungo tempo trascorso, i valori indicati nella convenzione del 2003 ed in particolare il valore dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

Il terreno è di proprietà:

Innesti Mauro nato a Rosignano Marittimo il 11/10/1947 CF  
NNS MRA 47R11 H5700

Mogre Rosella nata a Orciano Pisano il 02/01/1949 CF  
MGR RLL 49A42G090F

è individuato all'Agenzia del Territorio sede di Pisa N.C.T. del Comune di  
Orciano Pisano Foglio 11 mapp.le 419 ed ha una superficie complessiva  
catastale di mq.1.249,00.-

Nel vigente Regolamento Urbanistico tale zona è individuata :

- Comparti per attività ricettive, servizi ed attrezzature collettive in  
località La Spiaggiola – Cacciafuria, Comparto D,
- Piano Particolareggiato convenzionato adottato con delibera del  
Consiglio Comunale n°10 del 10/02/2003 e definitivamente  
approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°15 del  
05/06/2003;

Le aree da cedere, a seguito del PP di cui sopra ed alla allora convenzione  
stipulata con l'Amministrazione Comunale (2003), sono individuate negli  
allegati al PP stesso, come aree a Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico,  
complessivamente la superficie catastale risulta 1.249,00 mq., mentre come  
si può evincere dalla Relazione Tecnica a variante del Piano  
Particolareggiato redatta dal Dott. Arch. Fabio Bini con studio in Pontedera,  
allegato n°1 Quater e tavola grafica 11S alla PE 14/2011 la superficie  
misurata risulterebbe così suddivisa: Parcheggi 824,07 mq., Area a Verde  
429,53 mq., per complessivi mq. 1.253,60 di poco superiori alla superficie  
catastale.

Per la realizzazione e l'urbanizzazione di tale area a suo tempo era stato  
depositato in allegato al PP nell'Ottobre 2002, il Computo Metrico  
Estimativo redatto dallo studio Tecnico Associato Coppini e Testi di

Casciana Terme per un importo complessivo di 17.688,25 euro escluso IVA 19.457,05 comp. IVA al 10% , della cui cifra fanno parte euro 2.245,00 escluso IVA per la realizzazione di opere di irrigazione del verde (lettera B) e euro 275,00 escluso IVA per piantumazione (lettera E), complessivamente per opere relative all'area a verde Euro 2.520,00 escluso IVA, 2.772,00 com. IVA 10%.-

A seguito del convenzionamento del PP di cui sopra è stata rilasciata ai signori Mogre Rosella e Innesti Mauro la C.E. n. 05 del 04/09/2003 PE 17/03 preceduta dalla lettera di accoglimento della CE prot. 3029/03 nella quale erano riportate le cifre delle opere di urbanizzazione da versare. Da tale lettera come di prassi in questi casi le Opere di urbanizzazione Primaria erano pari ad euro 0,00, in quanto minori per valore della cifra riportata nel computo metrico di cui sopra.

A seguito della richiesta di variante e dalla richiesta della proprietà si è posta la necessità di redigere una stima per poter esercitare la facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione, delle aree pubbliche da cedere non avendo interesse e convenienza data l'esigua dimensione di tali aree e la lontananza dal centro abitato. Quindi con protocollo 473 del 15.02.12 fu consegnata la perizia di cui sopra, che teneva in considerazione la situazione al 2011.

A seguito della richiesta, di cui sopra, da parte dell'Amministrazione Comunale, siamo ora a rivedere la perizia cercando di inserire maggiori specifiche di valutazione, revisioni e aggiornamenti, eventuali correzioni, sia alle normative sia interpretative, per chiarire ed eliminare dubbi che

potrebbero emergere nella lettura della perizia precedente, che automaticamente viene sostituita dalla presente.

#### OPERAZIONI SVOLTE E CONSIDERAZIONI

Sono state rifatte visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Pisa Catasto Terreni e tecnico-urbanistiche alla luce del Regolamento Urbanistico vigente, del PP approvato e della richiesta di Variante al Piano, ma soprattutto ricerche di mercato e di casi simili in comuni limitrofi dalle quali sono emerse le seguenti risultanze:

**a)- dal lato catastale** il bene oggetto della presente stima e con possibilità di monetizzazione è così individuato, regolarmente in conto ai proprietari di cui sopra, Foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Orciano Pisano e con il seguente mappale :

- 419 – seminativo di mq. 1.249, come risulta da frazionamento del 27/11/2008 n. 283246.1/2008 in atti dal 27/11/2008 prot.n.PI0283246)

I terreni oggetto di stima confinano a Sud ed Ovest con stessa proprietà a Nord con strada vicinale via di Botro e a Est con strada Provinciale delle colline per Orciano Sud.

**b)- dal lato urbanistico** i beni di che trattasi sono ubicati e così classificati in zona destinata dal R.U , vigente , del Comune di Orciano Pisano:

- Comparti per attività ricettive, servizi ed attrezzature collettive in località La Spiaggiola – Cacciafuria, Comparto D,

Comprendono le parti di territorio che, in relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali con attività ricettive ed attrezzature di uso collettivo.

In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata per ogni comparto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Il volume edilizio interno al comparto (compreso quello eventualmente già esistente) non potrà superare:

- $Sf/St=0,7$
- $If = 1,2$  mc/mq.
- $Rc= 40\%$
- $H$  max : ml. 6,50.
- Distanza dai confini : 5.00 ml;
- Distanza dalle strade : 10.00 ml.
- $Ip=0,02$

Per tutti i nuovi edifici, per gli ampliamenti di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 30% della superficie del comparto.

Secondo le norme del Regolamento è stato adottato il seguente Piano Particolareggiato:

- Piano Particolareggiato convenzionato adottato con delibera del Consiglio Comunale n°10 del 10/02/2003 e definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°15 del 05/06/2003;

**c)- ricerche di mercato**, indagini nel settore, sopralluoghi in luogo e nei Comuni limitrofi, e in considerazioni delle premesse, dai quali sono emerse le seguenti risultanze:

- Il prezzo del terreno non è di facile definizione in quanto negli ultimi 5 anni, già dalla prima perizia e ancor meno ad oggi, dato il perdurare della grave crisi economica, né ad Orciano Pisano né nei comuni limitrofi si sono compravenduti terreni simili, non essendoci alcuna richiesta di acquisto, effettuando però una ricognizione si può asserire che il prezzo del terreno rivalutato ad oggi, per modesti lotti lo si possa assimilare ai lotti di maggiore dimensione quindi con un prezzo che varia da 5.000,00 euro/ha a 20.000,00 euro/ha, quindi varia da Euro 0,50.- a Euro 2,00.- al mq. a seconda della posizione, colture presenti, giacitura e caratteristiche di coltivabilità ottimale quindi mediamente 1,25€/mq.;
- In questa fase di rielaborazione chiesta dall'Ente, si è pensato di analizzare in maniera più approfondita il sistema di monetizzazione del singolo parcheggio "o stallo", cercando di eliminare eventuali imprecisioni e aggiornando i valori ad oggi. E' da sottolineare, che siamo di fronte ad un caso differente, anche se a parer mio simile, in quanto la monetizzazione dei posti auto è normalmente collegata all'impossibilità da parte del soggetto richiedente il titolo abilitativo, di vincolare delle aree per il parcheggio pertinenziale privato ai sensi della L.122/89, a seguito di un cambio di destinazione d'uso, di un frazionamento o comunque di un aumento del carico urbanistico. Nel nostro caso, siamo di fronte ad un intervento dove doveva essere realizzata un'area che verificasse gli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 ed in particolare aree a parcheggio e verdi. Dalle verifiche in atti e fornitemi in copia dall'Amministrazione, redatte

dall'Arch. Fabio Bini di Pontedera, si evince che la superficie minima di parcheggio era 223,66 mq. e da destinarsi ad area verde 256,16mq.. In generale la monetizzazione dei parcheggi avviene con la valutazione del costo di costruzione del parcheggio stesso, per far ciò molte Amministrazioni adottano un valore di superficie minimo per lo stallo, valore compreso di spazi di manovra, strada etc pari a circa 25,00mq., valore differente da quello rapportato al DM 1444/68, dallo stesso Arch. Bini nelle sue relazioni dove ha calcolato secondo la norma uno stallo senza spazi di manovra con una superficie pari a 12,5 mq. Normalmente i valori per determinare la predetta monetizzazione, sono assunti dal costo di costruzione generico di un parcheggio, quindi come si evince facilmente dal computo allegato alla convenzione, il costo del parcheggio è dato dalla differenza tra 19.457,00 euro - 2.772,00 euro (aree verdi) per complessivi =16.685,00 euro, se tale valore lo dividiamo per gli stalli in progetto, considerando uno stallo con le dimensioni 12,50 mq, (cfr all.1 bis 14/2011), tenendo sempre presente che le opere per utilizzare lo stallo sono strettamente connesse agli spazi di manovra, strada, cordoni, scavi, cassonetto, illuminazione rete fognaria acque di piazzale etc. abbiamo:

- area a parcheggio da grafico in atti  $824,07 \text{ mq} / 12,5 = 65,92$  stalli in tondo n. 66. Vorrei specificare che il calcolo si è rapportato alla superficie di 12,5mq/stallo, anche se sul posto non si hanno certamente 66 posti auto, in quanto ne erano previsti ai sensi del

DM1444 numero 21, è stato adottato questo calcolo per distribuire i costi anche sulle aree che permettono di utilizzare lo stallo.-

- Considerando il costo dell'area pari a quello riportato nel computo abbiamo  $16.685,00\text{euro}/66\text{stalli}=252,80\text{euro}/\text{stallo}$ . Tale valore comunque è rivalutato, rispetto alla precedente perizia a seguito degli aggiornamenti economici e di una più approfondita e precisa analisi, stimolata dallo scopo di eliminare eventuali errori e dal lungo tempo trascorso, che ha dato la possibilità di valutare nuovi ed aggiornati casi simili;
- Il prezzo dell'area Verde lo si può estrapolare dal computo metrico allegato al PP, per il costo sostenuto per l'impianto di irrigazione e la piantumazione per un importo totale di euro 2.520,00 escluso IVA quindi compreso IVA pari a 2.772,00;

In data 28/1/12 e 08/2/12 il sottoscritto si è recato sul posto dove, con la scorta degli elaborati tecnici, ha effettuato i rilievi e tutte le operazioni necessarie per dare svolgimento alla prima perizia tecnico necessaria e richiesta a suo tempo, consegnata il 15/02/12 protocollo n.473.-

In data 27/02/14 e successive il sottoscritto si è recato nuovamente sul posto a verificare che lo stato dei luoghi corrispondesse a quello a suo tempo verificato, osservando che non ci sono modifiche. Sempre il sottoscritto a seguito delle riunioni svolte con i proprietari e l'Amministrazione, si è documentato sulle eventuali variazioni di costo, sia delle opere edili che dei valori di mercato, degli eventuali oneri in sostituzione dei parcheggi e quant'altro necessario per rivalutare e aggiornare la perizia.

Ed ora nella presente relazione ne espone i risultati.-

## STIMA DEI BENI IMMOBILI

La stima più attinente e giusta del sopraddetto immobile è stata condotta con il metodo sintetico che si basa, oltre che sull'esperienza personale, sul confronto del bene da stimare con altri dello stesso tipo e mercato, e di cui si conoscono, con quasi certezza, i valori e parametri urbanistici adottati di recente.-

Purtroppo aree di tali "tipologia e superficie" generalmente non vengono trattate sul mercato dei Comuni limitrofi né tanto meno nel nostro piccolo Comune e pertanto per dare maggior senso e conferma al nostro operato si debbono riportare i seguenti calcoli le sotto riportate considerazioni, in quanto nel nostro territorio sono stati alienati o terreni agricoli od aree espropriate dall'Amm.ne per opere pubbliche o cedute gratuitamente:

1)- Il lottizzante doveva e ha realizzato opere di urbanizzazione riguardanti l'area oggetto di perizia per un importo pari a euro 17.688,25 escluso IVA ed in tondo compreso IVA al 10% euro **19.457,00** quindi tale importo ha un incidenza globale al mq. sul terreno pari a:

$19.457,00 \text{ euro} / 1.249,00 \text{mq} = \mathbf{15,57 \text{ €/mq.}}$

2) se dovessimo monetizzare i parcheggi avremo:

a) area a parcheggio 824,07 mq/12,5=65,92 stalli

$66 \text{stallix} 252,80 \text{euro} = 16.685,00 \text{ euro}$

b) area a verde incidenza delle opere realizzate per conto dell'Amministrazione come da Computo metrico complessivamente 2.772,00 euro

Quindi complessivamente  $16.685,00 + 2.772,00 \text{ euro} = 19.457,00 \text{ euro.}$

$19.457,00 \text{ euro} / 1.249,00 \text{mq} = \mathbf{15,57 \text{ euro/mq.}}$

Quindi nel nostro specifico caso, avendo approvato e allegato alla convenzione uno specifico computo metrico per la realizzazione anche dei parcheggi si ottiene un costo a mq. identico a quanto si ottiene dal dividere l'impegno economico del computo per la superficie del terreno. Questa riflessione-verifica, seppur scontata, dal sottoscritto è stata fatta per sottolineare in quanto normalmente le Amministrazioni, quando sono di fronte alla determinazione del valore dello stallo per la monetizzazione di parcheggi, non hanno riferimenti precisi per determinare il costo di costruzione dello stallo stesso, quindi devono ipotizzare nella zona interventi medi, nel nostro caso naturalmente tutto si riconduce ad un **univoco** valore, data la natura del computo e le modeste previsioni progettuali in base al sito. Di conseguenza a tale valore è giusto aggiungere il costo primordiale del terreno che, a parere mio, lo si può desumere dal valore del terreno agricolo quando si trattano lotti di modesta dimensione ed in media 1,25€/mq.

**Per cui mediando i valori di cui ai punti 1-2 aumentati del mero valore del terreno, abbiamo che il prezzo complessivo di mercato dei terreni:**

**$((15,57+15,57)/2)+1,25=15,57+1,25=16,82$  euro/mq.**

Da cui si deduce ed evince un prezzo medio al metro quadrato dell'area di Euro 16,82.-

**Per cui la monetizzazione dell'intera area risulta ed ammonta ad euro in tondo 21.000,00.- a corpo e non a misura.-**

Pisa, 14/03/2014

Il Tecnico Incaricato

Dott. Arch. Bruno Pampana-Biancheri)

