



GRUPPO
FRIMM

DNA Immobiliare

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI SITI IN PISA

Marzo 2022



PREMESSA

Il Dott. Gianni Tarozzi ha conferito, in qualità di Commissario Liquidatore di Cooper 2000 Società Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa, incarico alla FRIMM Cantieri e Frazionamenti S.r.l. con sede in Roma, via Ferdinando di Savoia n.3, nella persona della sottoscritta Natalina Amadei in qualità di amministratrice unica, di esecuzione di perizie tecniche estimative di alcuni compendi immobiliari di proprietà della suddetta Cooper 2000 al fine di attualizzare il valore degli immobili a quello del mercato odierno.

Per l'esecuzione dell'incarico ricevuto, la Frimm C. e F. S.r.l. si è avvalsa di professionisti componenti le proprie strutture tecniche e, nel caso di specie, dell'Arch. Angela Orlandini, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al numero 22845.

Oggetto della valutazione:

- TERRENI individuati al foglio catastale 8- Via San Iacopo

In adempimento all'incarico indicato l'Arch. Angela Orlandini ha pertanto provveduto a svolgere gli accertamenti ed indagini riportando le seguenti risultanze, nonché la documentazione allegata.

Si precisa che non è stato eseguito un sopralluogo sul posto, ma sono stati acquisiti gli estratti di mappa catastale e le informazioni relative alle previsioni urbanistiche che formano parte integrante della presente stima.

"GIUDIZIO DI STIMA"

1. Ubicazione -Toponomastica

Regione: **TOSCANA**; Provincia: **PISA**; Comune: **Pisa**;

2. Individuazione catastale

I terreni sono censiti al N.C.E.U. dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Pisa al Foglio **8**, Particelle **1012**.

Catasto Terreni							
N. Terreno	Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Proprietà
1	8	1012	SEMINATIVO	30 are 50 ca	6,46 €	7,88 €	1/1

(Allegato n° 1 – estratto di mappa e visure catastali)

3. Provenienza immobile

I terreni sono pervenuti all'attuale proprietà tramite atto pubblico di compravendita del 28/10/2010 repertorio 36464 a rogito del notaio Mancioffi.

4. Analisi generali

Gli immobili sono situati nella zona Gagno, zona a nord del centro di Pisa.

Il terreno è compreso tra via di San Iacopo, via XXIV Maggio, la ferrovia della città e il Fiume Morto Nuovo.

5. Descrizione bene oggetto di stima

Ubicazione: Extraurbana

Livello di urbanizzazione della zona circostante: buona

Tipologia edilizia prevalente: residenziale

Conformazione del lotto: regolare

Caratteristiche geomorfologiche del sottosuolo: Non sono stati forniti da parte della committenza informazioni o documenti relativi a valori di analisi del sottosuolo dei terreni né è stato richiesto di eseguire le relative analisi per la redazione della presente stima.

Necessità di procedere a bonifica: Non sono stati forniti da parte della committenza informazioni o documenti relativi a valori di analisi del sottosuolo dei terreni né è stato richiesto di eseguire le relative analisi per la redazione della presente stima.

DATI URBANISTICI

Il terreno oggetto di stima rientra nella scheda norma n. 13.1 - Gagno – via di Gagno regolamentata dagli art. 1.6.1 –1.6.2 e dall'appendice all'art. 1.6.1 comma 2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

La scheda norma prevede il 50% della superficie residenziale potenzialmente realizzabile da destinare a PEEP e che vi sia una quota di alloggi da destinare ad affitto concordato.

Il terreno rientra all'interno della UTOE 3P Porta Nuova-Gagno-I Passi regolamentata dall'art.65 della disciplina di piano del Piano Strutturale Intercomunale adottato.

6. Parametri di valutazione

Non sono state fornite informazioni più specifiche circa le possibilità edificatorie dell'area, né è stata richiesta un'indagine specifica per verificare tali possibilità presso gli uffici tecnici preposti, pertanto il metodo di valutazione basato sulla trasformazione del terreno risulta non processabile.

La valutazione di un immobile deve tenere conto anche delle caratteristiche dei mercati immobiliari nel breve e nel lungo termine. Il bilanciamento del giudizio su questi due orizzonti diventa molto problematico quando, come in questo periodo, ci si trova davanti a una situazione di crisi economica potenzialmente profonda ed imprevista.

L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato ad un'enorme volatilità del mercato. I dati forniti nella presente indagine fanno riferimento anche al periodo antecedente l'attuale emergenza Covid-19 per questo ad oggi risulta difficile poter dare un parametro preciso di riferimento. Un fattore da non tralasciare è l'incremento dei prezzi dei materiali da costruzione che a seguito della situazione pandemica (legno, gomma, rame, ferro, petrolio, ecc), rallentando le opere in tutti i cantieri italiani.

Al momento, dovendo procedere alla determinazione di un valore di mercato (seppur minimo) dei terreni oggetto di analisi, si procederà alla stima tramite metodo sintetico comparativo, considerando i terreni come agricoli e tralasciando la loro potenzialità edificatoria.

Metodo sintetico-comparativo: il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi. La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Dalle consistenze catastali dei terreni si ha:

Particella 1012: 3.050 mq coltivazione seminativo

Valori agricoli medi della Provincia di Pisa – Annualità 2019 – Regione Agraria n.6 (*Allegato n°4*)

Valore medio SEMINATIVO: 14.201,00 €/Ha

Particella 1012: 3.050 mq x 1,42 €/mq = 4.331,00 €

6. Giudizio di Stima - Conclusioni

Il valore medio di vendita, opportunamente corretto, ha stabilito il prezzo unitario di stima per il bene in oggetto di proprietà della Cooper 2000, determinando il più probabile valore commerciale nella realtà di **mercato attuale** come segue:

Giudizio conclusivo di stima
€ 4.331,00

Roma lì, 14 marzo 2022

Il Tecnico

7. Allegati

1. *Estratto di mappa e Visura Catastale*
2. *Certificato di destinazione urbanistica*
3. *Indagine di Mercato*



23-Mar-2021 12:36:28
Prot. n. T206735/2021
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: PISA
Foglio: 8
1 Particella: 1012

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2021

Dati identificativi: Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 8 Particella 1012

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 6,46

agrario Euro 7,88

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A140^a A12^b)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: **3.050 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/08/2010 Pratica n. PI0143098 in atti dal 13/08/2010 presentato il 13/08/2010 (n. 143098.1/2010)

> **Dati identificativi**

Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 8 Particella 1012

FRAZIONAMENTO del 13/08/2010 Pratica n. PI0143098 in atti dal 13/08/2010 presentato il 13/08/2010 (n. 143098.1/2010)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 6,46

agrario Euro 7,88

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A140^a A12^b)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: **3.050 m²**

FRAZIONAMENTO del 13/08/2010 Pratica n. PI0143098 in atti dal 13/08/2010 presentato il 13/08/2010 (n. 143098.1/2010)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. SOCIETA' COOPERATIVA COOPER 2000
(CF 00438450504)

Sede in PISA (PI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/10/2010 Pubblico ufficiale MANCIOPPI
NICOLA Sede CASCINA (PI) Repertorio n. 36464 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 12242.1/2010 Reparto PI di PISA in atti dal
26/10/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A140: Ora comprensorio i della bonifica di 1a categoria della pianura settentrionale o di fiume morto - fosso
osereto - 4a categoria - scolo
b) A12: Consorzio ii di 2a categoria a destra del fiume arno



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica-Edilizia Privata
Servizi Amministrativi Mobilità-Espropri
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 060 910326

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Pisa, 29/09/2021

Prot. Urb. 274

Angela Orlandini
Roma

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001 (ex art. 18 della Legge 28.2.1985, n. 47).

A Vostra richiesta formulata in data 20/09/2021, con protocollo n° 93836, visti ed esaminati gli atti di questo Ufficio:

- Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 ai sensi della L.R. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina adottato con delibera CC. n. 30 del 23.07.2020. Dalla data di pubblicazione sul BURT n. 35 del 26.08.2020 sono vigenti le misure di salvaguardia per la verifica di non contrasto, degli interventi edilizi, con le norme del Piano Strutturale, come previsto dall'art. 105 della disciplina di Piano

SI CERTIFICA

che gli immobili posti nel Comune di Pisa, in località Calambrone, rappresentati al C.T./C.F. nel F. 113 particelle n° 326-331-345-347-349-352-353-355-359-361-385-386-394-281 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- rientrano nella scheda norma n. 40.4 - Calambrone – ex Sacro Cuore o Stimmatine ed ex Marina Azzurra regolamentata dagli art. 1.6.1 – 1.6.2 e dall'appendice all'art. 1.6.1 comma 2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

U COMUNE DI PISA COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N. 0097825/2021 del 29/09/2021 Prestazioni: DANIELE RICCI	<p>Le particelle rientrano all'interno del territorio urbanizzato della UTOE 15P Litorale regolamentata dall'art.77 della disciplina di piano del Piano Strutturale Intercomunale adottato.</p>
	<p>Che gli immobili posti nel Comune di Pisa, in località Ospedaletto, rappresentati al C.T. nel F. 83 particelle n° 509 -511 hanno la seguente destinazione urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none">• Part. 509 rientra in parte negli "Insediamenti Specialistici saturi (SQ1)" ed in parte nelle Aree agricole ordinarie –come da Variante approvata con Delibera di C.C. n. 14 del 29/05/2020 - regolamentate rispettivamente dagli art. 1.2.2.8 e 1.2.2.9 e dall'art. 1.1.1.6 delle NTA del Regolamento Urbanistico;• Part. 511 rientra negli "Insediamenti Specialistici saturi (SQ1)" regolamentate dagli art. 1.2.2.8 e 1.2.2.9 delle NTA del Regolamento Urbanistico. <p>terreni rientrano all'interno della UTOE 10P Ospedaletto-Montacchiello regolamentata dall'art.72 della disciplina di piano del Piano Strutturale Intercomunale adottato.</p>

DB/ad

Che l'immobile posto nel Comune di Pisa, in località Gagno, rappresentato al C.T. nel F. 8 particella n° 1012 ha la seguente destinazione urbanistica:

- rientra nella scheda norma n. 13.1 - Gagno – via di Gagno regolamentata dagli art. 1.6.1 – 1.6.2 e dall'appendice all'art. 1.6.1 comma 2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Il terreno rientra all'interno della UTOE 3P Porta Nuova-Gagno-I Passi regolamentata dall'art.65 della disciplina di piano del Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il cdv presentato in bollo con n. 01201489147647 del 26/07/2021, si rilascia in bollo assolto con n. 01201489147636 del 26/07/2021 (con dichiarazione allegata del richiedente).

Il Dirigente
Ing. Daisy Ricci
Visto dalla P.O. Arch. Davide Berrugi

U
COMUNE DI PISA
COPIA COMPORNE ALL'ORIGINALE DIGITALE
PROTOCOLLO N. 0097825/2021 del 29/09/2021
PLUMBARE IDI. DAISY RICCI

Note:

- il presente certificato si rilascia fatto salvo di eventuale presenza di vincoli sovraordinati o comunque provenienti da disposizioni di legge
- Per eventuali errori di sovrapposizione della planimetria catastale sul Regolamento Urbanistico è possibile chiedere istanza di rettifica previa dimostrazione.
- Le norme del R.U. sono consultabili sul sito https://www.comune.pisa.it/uploads/2020_01_10_12_23_44.pdf
- Il PS adottato è consultabile sul sito: <https://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/26930/Piano-Strutturale-Intercomunale.html>

DB/ad



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Periferia/ZONE: I PASSI, GAGNO

Codice zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

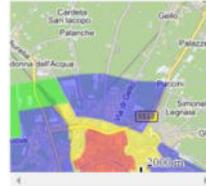
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1950	L	6,2	9,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1650	L	5,5	7,1	N
Box	Normale	670	960	L	4,7	7	N
Ville e Villini	Normale	1500	2150	L	7,9	10,7	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > TOSCANA > PISA (PI) > PISA

Pisa (PI)

Via Di Gagno, 56123 Pisa Pi, Italia

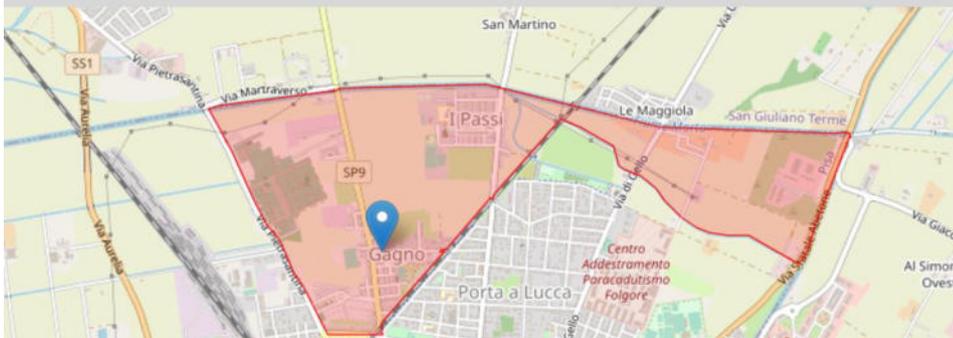
ZONA ZONE: I PASSI, GAGNO

Posizione Zona

Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di 1° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.315

Valore medio

Euro 1.714

Valore massimo

Euro 2.113

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del 12/12/2019

n. - del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 N. 5 Comuni di: CASALE MARITTIMO, CASTELLINA MARITTIMA, GUARDISTALLO, MONTESCUDAIO, RIPARBELLA				REGIONE AGRARIA N°: 6 N. 6 Comuni di: SAN GIULIANO TERME, BIENTINA, CALCINAIA, CASCINA, CASTELFRANCO DI SOTTO, PISA, PONSACCO, PONTERA, SANTA CROCE SULL' ARNO, SANTA MARIA A MONTE, VECCHIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PINETA LITORANEA DA FRUTTO					19421,00			
PIOPPETO					16412,00			
PRATO	4162,00				6426,00			
SEMINATIVO	7702,00				14201,00			
SEMINATIVO ARBORATO	8686,00				15003,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	12448,00				20881,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO PER COLTURE INTENSIVE	18727,00				31321,00			
SEMINATIVO ARBORATO PER COLTURE INTENSIVE	12448,00				21683,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	11645,00				17523,00			
SEMINATIVO IRRIGUO PER COLTURE INTENSIVE	16061,00				26649,00			
SEMINATIVO PER COLTURE INTENSIVE	14028,00				18600,00			
ULIVETO	13810,00				16412,00			
VIGNETO	16864,00				18600,00			