



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

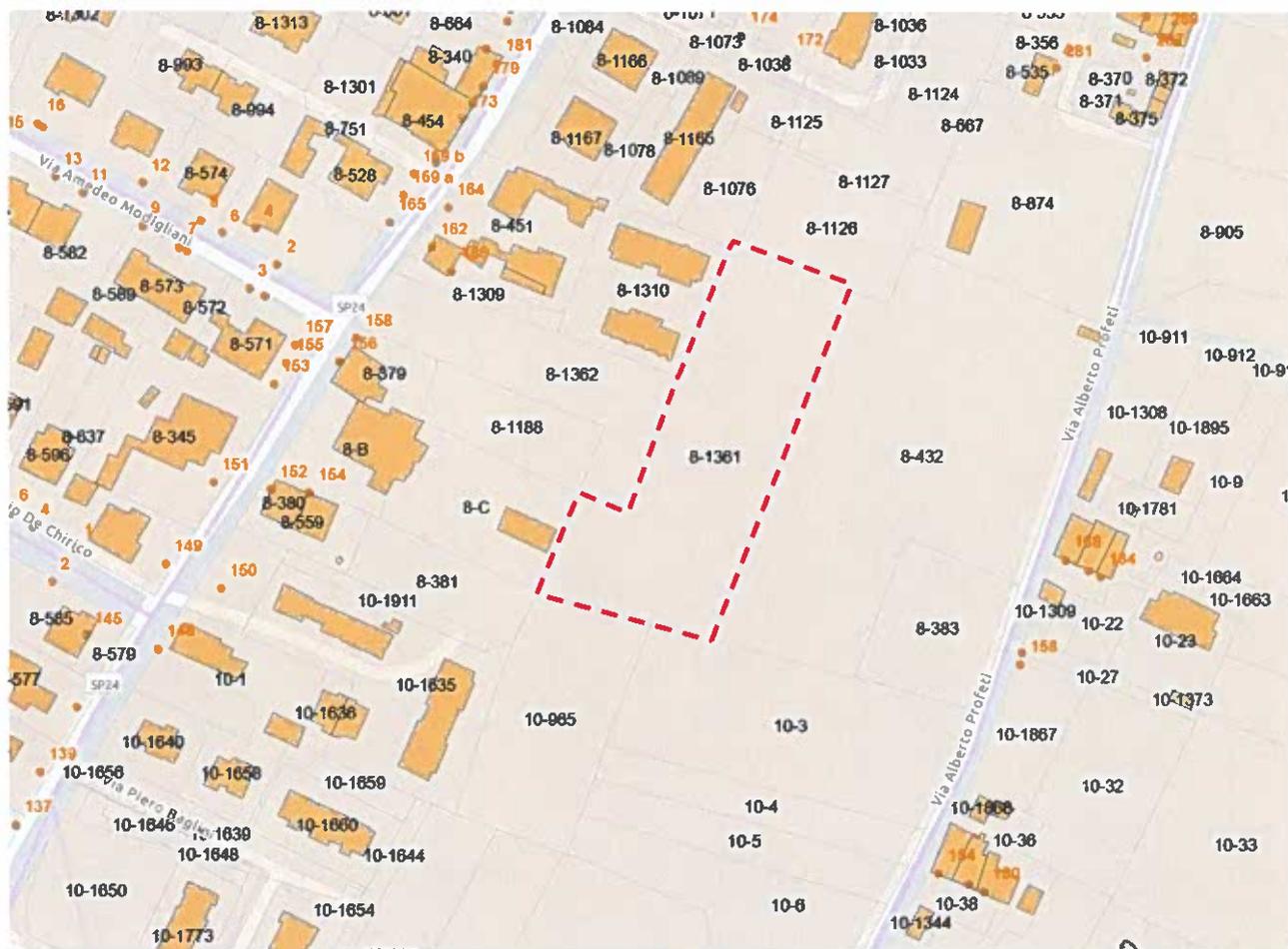
MACROSTRUTTURA 1
LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E URBANISTICA

STIMA AREE

Terreni in Zambra

proprietà COMUNE DI CASCINA

Relazione tecnica illustrativa



Il Responsabile E.Q.
MACROSTRUTTURA 1
Lavori pubblici, patrimonio e urbanistica
Ing. Luisa Nigro



L'istruttore tecnico
Per. Ed. Alessio Rossi



MACROSTRUTTURA 1

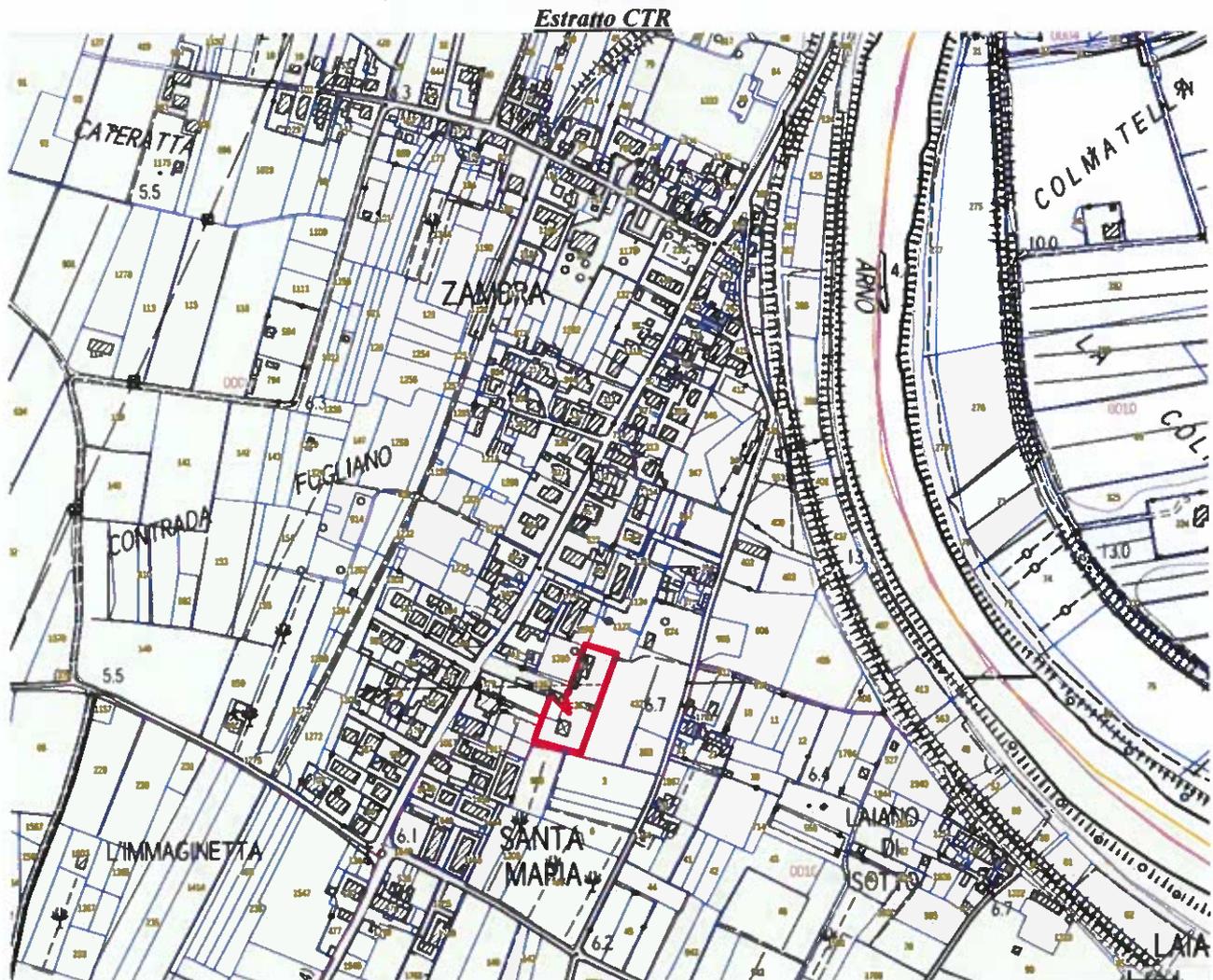
Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica
C.so G. Matteotti n. 90 - 56021 Cascina (PI)

Tel. 050/719111 Fax 050/719390

Pec: protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

- PREMESSA -

La Presente relazione è stata richiesta al fine di formulare una ipotesi di stima di terreni in località Zambra nel Comune di Cascina,



Fg 8 Part 1361

VIA CARLO CAMMEO n. SNC Cat.F/1

4340 m2

R.Euro 0

proprietà

COMUNE DI CASCINA sede in CASCINA (PI) cf 00124310509 Proprieta' 1/1

Descrizione

Trattasi di terreno posti in località Zambra nel Comune di Cascina, posti in prossimità nel centro abitato., avente accesso dalla via Profeti attraverso una viottola campestre, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel foglio 8 dalla particella 1361, categoria F1 (area urbana), consistenza 4340 mq;

Detto terreno è situato in adiacenza al territorio urbanizzato ed in prossimità di esso si trovano tutti i sotto servizi quali acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, gas e telefono.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Luisa Nigro

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



MACROSTRUTTURA 1

Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica
C.so G. Matteotti n. 90 - 56021 Cascina (PI)
Tel. 050/719111 Fax 050/719390

Pec: protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

Detto bene è stato acquisito dal Comune per effetto dell'atto di accertamento di inottemperanza ai sensi del DPR 380/2001 art 31 commi 3 e 4, emesso dal Comune di Cascina con rep 120 del 30/09/2013, trascritto in Pisa il 29/05/2025 al n. 7701 particolare, nei confronti dei precedenti proprietari ai quali esso pervenne per atto autentificato dal Notaio Lemmi già di Cascina del 04/12/1975 trascritto in Pisa il 23/12/1975 al registro particolare n. 6962.

Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.71 del 27/12/2024, in allegato C al DUP 2025-2027, come modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 18/06/2025, ne ha autorizzato la vendita per l'anno 2026.

L'area in oggetto di forma a "L", pianeggiante, presenta suolo inerbito ma non essendo possibile accedervi e non avendo ulteriori informazioni, non può escludersi che possa presentarsi in condizioni simili al terreno contiguo, acquisito dal Comune col medesimo citato atto di accertamento di inottemperanza, avente accesso da via Carlo Cammeo che risultava ben stabilizzato con materiale inerte e ghiaia.

L'area risulta dotata recinzione su tutti i lati ad eccezione di una porzione del lato ovest.

La recinzione è dotata di un cancello di ingresso in ferro, ubicato sulla parte terminale del terreno, nell'angolo posto a Nord-Est, confinante con la particelle Fg 8 part 432 sulla quale è presente un viottolo campestre da cui il fondo ha accesso (vedi linea tratteggiato su estratto di mappa catastale).

L'area risulta ancora dotata di impianto di illuminazione su pali di altezza circa 6/8 mt.

Da verbale redatto dall'ufficio edilizia (allegato alla presente) risulta che alla data del 04/07/2025 il terreno in oggetto (indicato con n. particella 1173 – oggi 1361) è stato ripulito ed è priva di rifiuti e manufatti.

Tuttavia come evidente dalla foto allegata al verbale sull'area sono presenti impianti di illuminazione.

Detto terreno risulta catastalmente confinante, salvo se altri,:

a Nord con

- Fg 8 part. 1076 (proprietà del Comune di Cascina area parco con panchine e parcheggio)
- Fg 8 part.1126 (proprietà Forti Loredana - Mariotti Sandra- Mariotti Andrea)

a Est con

- Fg 8 part.432 (proprietà Marco Vagelli S.R.L.)

a Sud con

- Fg 10 part. 3 (proprietà Guerrazzi Giovanni)
- Fg 10 part. 965 (proprietà MO.SA.MO di Morelli Enzo & C. S.A.S.)

a Ovest con

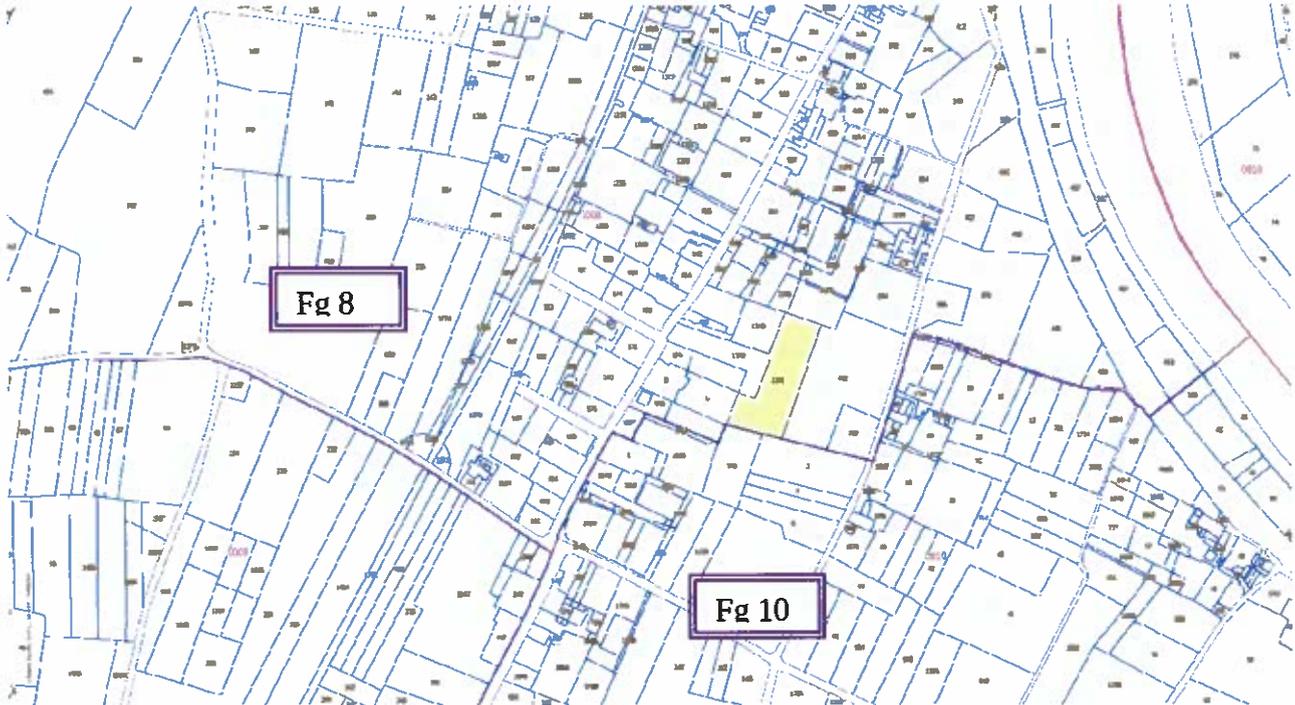
- fg 8 part. 1310 (complessi immobiliari vari proprietari)
- fg 8 part. 1362 (proprietà Comune di Cascina)
- Fg 8 part. C (proprietà Comune di Cascina)



Identificazione Catastale

fg 8 part 1361

Agenzia delle Entrate – Agenzia Territorio di Pisa nel Comune di Cascina



Catasto Fabbricati Foglio 8 part.1361



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2025

Data: 31/07/2025 Ora: 14.27.49 pag: 1 Segue

Visura n.: T244685 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASCINA (Codice: B950) Provincia di PISA
Catasto Fabbricati	Foglio: 8 Particella: 1361

INTESTATO

1	COMUNE DI CASCINA sede in CASCINA (PI)	0012810900*	(1) Proprietà I-1
---	--	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 21/07/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		8	1361				F/1		4340 m ²			DEMOLIZIONE TOTALE del 20/07/2021 Pratica n. P10046907 in atto del 21/07/2021 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 19340.1/2021)
Indirizzo		VIA CARLO CAMMEIO n. 58C				Partita		560458				
Località		Nortica										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B950 - Foglio 8 - Particella 1361



MACROSTRUTTURA 1

Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica
C.so G. Matteotti n. 90 - 56021 Cascina (PI)
Tel. 050/719111 Fax 050/719390
Pec: protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

CATASTO E URBANIZZAZIONE

Scala 1 :2,000



Inquadramento Urbanistico



**Agricolo + VARCO (particolare tutela) NTA art.33+ art. 17.1 +17.2
per una superficie catastale non verificata sul posto di**

4340 MQ



MACROSTRUTTURA 1

Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica

C.so G. Matteotti n. 90 - 56021 Cascina (PI)

Tel. 050/719111 Fax 050/719390

Pec: protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

Valutazioni

Per l'area a verde, esterna al territorio urbanizzato (TU), vengono presi in esame i Dati del Pronunciamento Commissione Provinciale del 01/02/2023 Pubblicazione sul BUR n. 8 del 22/02/2023 Ufficio provinciale di PISA Valori Agricoli Medi della provincia di PISA Annualità 2023 (ultima valutazione disponibile ad oggi sul sito agenzia entrate) con riferimento alla coltura

COLTURE	€/Ha	€/mq
Parco Giardino	44.170,00	4,4170

vista la prossimità con area residenziale opportunamente aumentata del 50% vista la prossimità dell'area al Territorio Urbanizzato e la vicinanza dei sottoservizi e la possibilità di fruire di accessi sia dal lato Est, e potenzialmente anche sul lato Nord tramite l'area di proprietà pubblica, determinandone

COLTURE	€/mq	Valore incrementato del 50% €/mq
Parco Giardino	4,4170	6,6255

Stima con destinazione urbanistica vigente

Ditta	Fg	Map-pale	Superficie Catastale mq	DESTINAZIONE URBANISTICA	Superficie stimata mq	VALORE €/mq	Stima Sintetica Sup x valore mq
	8	1361	4340	Terreno Agricolo + VARCO (particolare tutela) NTA art.33+ art. 17.1+17.2	4340	Parco Giardino Valore incrementato del 50% 6,6255 €/mq	€ 28.754,67
Totali							€ 28.754,67

$$4340 \text{ mq} \times € 6,6255 = € 28.754,67$$

Le stime e valutazioni sopra riportate pertanto sono indicative è stata eseguita una indagine di mercato generica e non mirata.

Le valutazioni sono desunte dalle banche dati e andamento del mercato, che non possono rilevare condizioni intrinseche non rilevate o di cui non era manifesta la conoscenza al momento della redazione della stima.

Cascina 31/07/2025



L'istruttore tecnico
Per. Ed. Alessio Rossi





**Comune di
Cascina**

Via Tosco Romagnola, 199 - 56021 Cascina (PI)

Macrostruttura 7

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 050/719323-341-232-324

E-Mail: edilizia@comune.cascina.pi.it

Oggetto: ESED 09/2012. Relazione sopralluogo.

In data 04/07/2025 personale di questa Macrostruttura ha effettuato un sopralluogo presso il terreno posto in Via Carlo Cammeo di fronte al civico 165 a Cascina loc. Zambra per la verifica della rimozione, da parte della ex proprietaria ditta Casarosa Ida s.r.l., dei materiali e rifiuti depositati, a seguito di acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area, in quanto non ottemperato all'ordinanza dirigenziale n. 12 del 22/05/2013.

L'immobile di cui trattasi è identificato al catasto fabbricati al foglio 8 particelle 1286 e 1173.

Dal sopralluogo effettuato è stato accertato che i soggetti destinatari dell'ordinanza hanno ripulito l'area ed ora è priva di rifiuti e manufatti.

Si allega documentazione fotografica.

Il responsabile della Macrostruttura
Geom. Massimo Donati

Il tecnico incaricato
Ing. Jr. Marco Gogna



Documentazione fotografica



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2025

Dati della richiesta	Comune di CASCINA (Codice: B950)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA
	Foglio: 8 Particella: 1361

INTESTATO

1 COMUNE DI CASCINA sede in CASCINA (PI)	00124310509* (1) Proprieta' 1/1
--	---------------------------------

Unita immobiliare dal 21/07/2021

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
	8	1361				F/1		4340 m ²			DEMOLIZIONE TOTALE del 20/07/2021 Pratica n. P10046907 in atti dal 21/07/2021 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 19340.1/2021)	
Incarico		VIA CARLO CAMMEO n. SNC										
Modifica		Partita					Mod.58					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B950 - Foglio 8 - Particella 1361

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/07/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASAROSA Ida nata a CASCINA (PI) il 01/05/1934	CSRDI A34E41B950B*	(1) Proprieta' 3/4 fino al 30/09/2013
2	SALVADORI Daniela nata a CASCINA (PI) il 08/02/1953	SLVDNL53B48B950E*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 30/09/2013
DATI DERIVANTI DA			DEMOLIZIONE TOTALE del 20/07/2021 Pratica n. P10046907 in atti dal 21/07/2021 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 19340.1/2021)

Situazione degli intestati dal 30/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASCINA sede in CASCINA (PI)	00124310509*	(1) Proprieta' 1/1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2025

DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/09/2013 Pubblico ufficiale COMUNE DI CASCINA Sede CASCINA (PI) Repertorio n. 120 - ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO COMUNALE EX DPR 380/2001 ART 31 COMMA 3 E 4 Trascrizione n. 7701.1/2025 Reparto PI di PISA in atti dal 29/05/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	8	1173				C/2	1	431 m ²	Totale: 815 m ²	Euro 868,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				Partita				Mod.58			
VIA CARLO CAMMEO Piano T											
-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/04/2010

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	8	1173				C/2	1	431 m ²		Euro 868,11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2010 Pratica n. PI0070874 in atti dal 20/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4918.1/2010)
Indirizzo				Partita				Mod.58			
VIA CARLO CAMMEO Piano T											
-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	8	1173				C/2	1	431 m ²		Euro 868,11	COSTITUZIONE del 08/05/2009 Pratica n. PI0100837 in atti dal 08/05/2009 COSTITUZIONE (n. 1068.1/2009)
Indirizzo				Partita				Mod.58			
VIA CARLO CAMMEO Piano T											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2025

Numero	Partita	Mod.58
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

L'annotazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASAROSA Ida nata a CASCINA (PI) il 01/05/1934	CSRDI34E41B950B*	(1) Proprieta' 3/4 fino al 20/07/2021
2	SALVADORI Daniela nata a CASCINA (PI) il 08/02/1953	SLVDNL53B48B950E*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 20/07/2021
DIRITTI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/05/2009 Pratica n. P10100837 in atti dal 08/05/2009 COSTITUZIONE (n. 1068 1/2009)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

