



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 10
Urbanistica-Edilizia Privata-Espropri
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050 910326

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto : *Immobile denominato “ Ex casa cantoniera” sito in Pisa via Livornese n. 337 F. G 42 part 675 ID inventario n. 69101 .*

Richiesta di stima per vendita e locazione Ric.patrimonio prot. 19109 /2022 e prot. 32394/2023



INDICE

1. Premessa
2. Provenienza
3. Dati catastali
4. Individuazione urbanistica
5. Vincoli
6. Processo di valutazione
7. Individuazione comparabili
8. Stima del valore di locazione
9. Conclusioni

1 - PREMESSA

Il Comune di Pisa è proprietario della vecchia casa cantoniera posta in via Livornese, civico 337 , inserita nel piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni riguardante gli immobili del Comune di Pisa .

L'ex casa cantoniera è ubicata lungo la via Livornese in località la Vettola, essa si eleva su di un piano fuori terra su pianta quadrata e si compone al suo interno di 4 vani compresa la cucina oltre servizio igienico , soggiorno , due camere per una superficie catastale di mq.110 catastali

Ha struttura in muratura intonacata arricchita alla base da un rivestimento in pietra a faccia vista e copertura a capanna costituita da struttura lignea e tegole marsigliesi.

L'immobile risulta circondato da un ampio resede di circa 1230 mq catastali su cui insiste anche altro manufatto con struttura in legno rivestita da lastre in lamiera che versa in precarie condizioni strutturali presumibilmente non legittimo e non legittimabile anche per quanto riguarda gli aspetti di natura paesaggistica , considerato che l'area risulta inclusa in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

L'immobile nel suo complesso sia internamente che esternamente si rileva in cattivo stato di manutenzione anche a causa del lungo periodo di abbandono e della completa mancanza di manutenzione.

2- PROVENIENZA

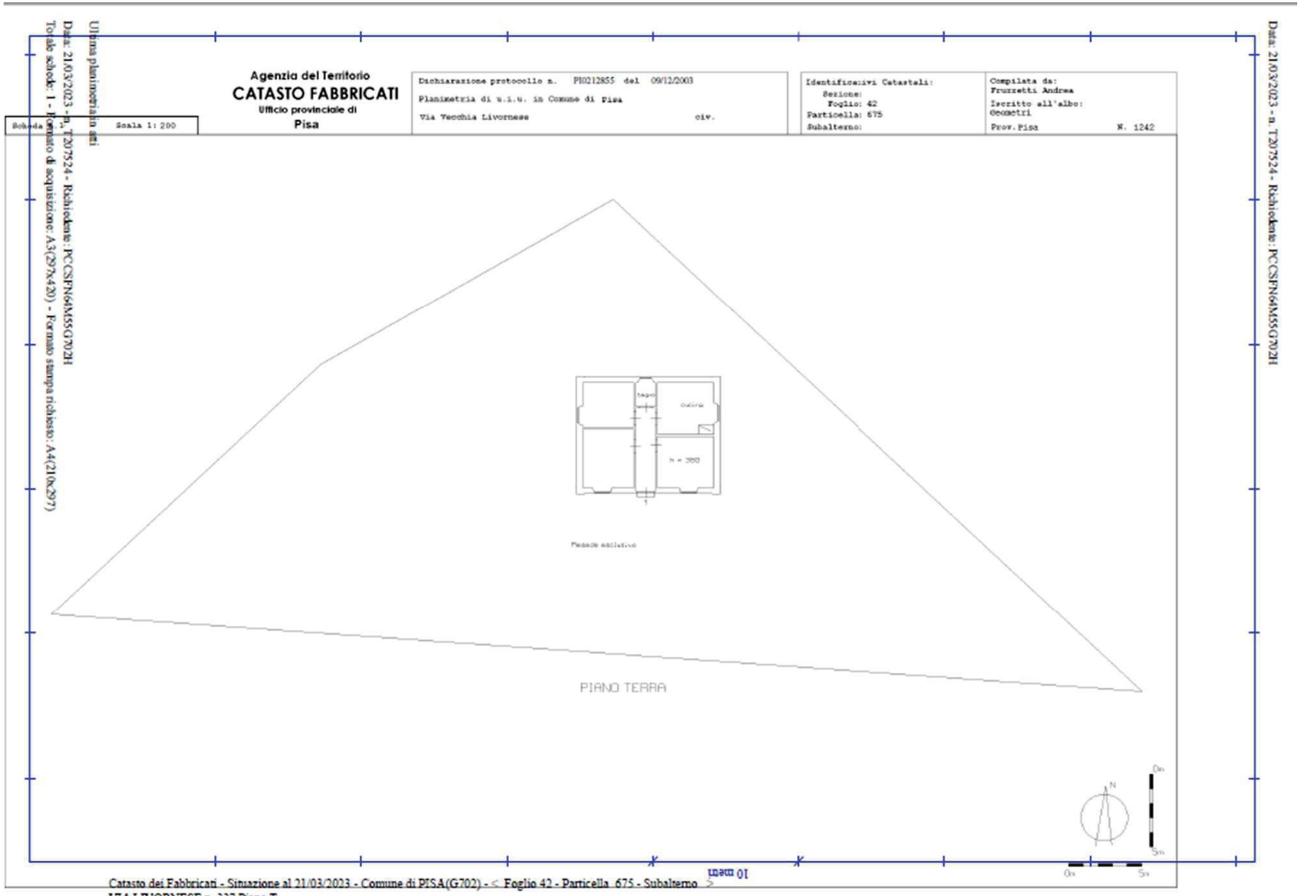
La casa cantoniera è pervenuta al Comune con atto il seguente atto amministrativo :DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/06/2021 Pubblico ufficiale AGENZIA DEL DEMANIO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 1319

TRASFERIMENTO IN PRORPIETA A TITOLO GRATUITO AI SENSI DELL ART 56BIS DEL DL 69/2013 (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10962.1/2021 Reparto PI di PISA in atti dal 20/07/2021.

3- DATI CATASTALI

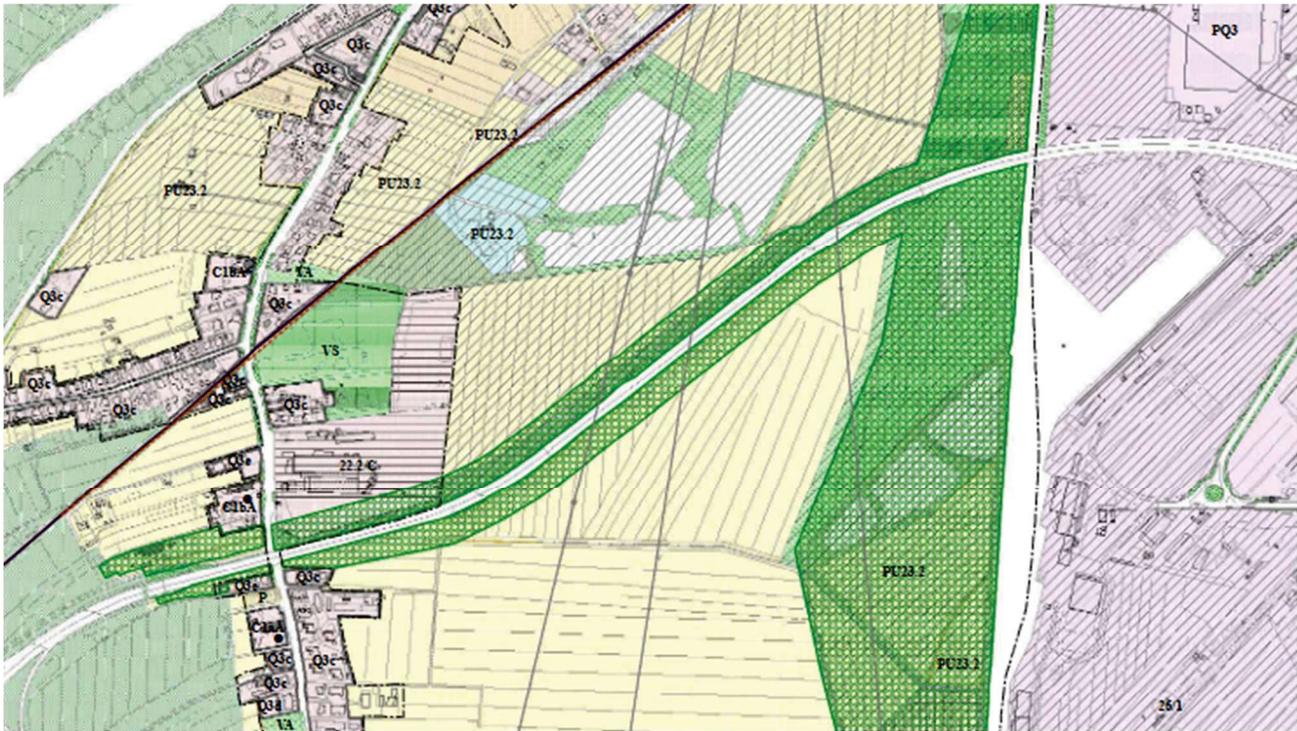
L'immobile risulta accatastato con il foglio di mappa 42 part 675





4- INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico il cespite ricade in Zona Urbanistica Q3c



Articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e)

1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

con incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- **alla chiusura balconi e logge e terrazze:** art. 04.5 lettera a) con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio;
- **al recupero abitabile dei sottotetti:** art. 04.5 lettera b e c, per l'Utoe 39 (Tirrenia) non è ammessa la deroga per l'altezza di cui all'art.04.3;
- **agli ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "d"** in alternativa ai casi precedenti a) e b);
per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammessi a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe;

Inoltre il fabbricato è classificato come edificato d'interesse storico novecentesco per il quale sono assentiti solo gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, oppure gli interventi consentiti dall'ambito urbanistico di appartenenza, anche tramite il ricorso ad eventuale piano di recupero, purché sia comunque tutelata la conservazione e la riconoscibilità dell'edificio e degli elementi di maggiore interesse che lo caratterizzano compreso il resede di pertinenza.

Per detto immobile è già stato espresso dal Ministero della Cultura di non interesse culturale ai sensi della parte II del Dlgs. 42/2004 di seguito allegato



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

M

Comune di Pisa
Direzione 04 Patrimonio – Ufficio
patrimonio
comune.pisa@postacert.toscana.it

OGGETTO: PISA, VIA LIVORNESE N. 337. IMMOBILE DENOMINATO “CASA CANTONIERA DI VIA LIVORNESE”. DISTINTO ALA NCEU AL F. 42 PART. 675.

COMUNICAZIONE

In riferimento alla nota prot. n. 84549 del 23.08.2021, assunta agli atti con prot. n. 7239 del 24.08.2021, con la quale codesto Comune ha chiesto se il bene in oggetto sia da ritenersi privo dei requisiti di culturalità, ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, con la presente si conferma che tale immobile non presenta alcun requisito tale da riconoscere la sua culturalità, così come espresso nella nota, prot. n. 185/9 del 29.11.2013, allegata alla richiesta.

IL SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori

Firmato digitalmente da

GIORGIA MURATORI

**CN = MURATORI
GIORGIA
O = MIBACT
C = IT**



SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Palazzo Mozzi Bardini

Piazza de' Mozzi 2 50125 FIRENZE

Centralino 055 5389185

PEC: mibac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it - PEO: sr-tos@beniculturali.it

5- INDIVIDUAZIONE VINCOLO PAESAGGISTICO

La zona in questione risulta altresì soggetta a vincolo paesaggistico di cui al DM 12/06/1956



sezione 4

**art.136
D.lgs. n. 42/2004**
disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comuni	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio		Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
5050053	90408	5050053_ID	D.M. 12/06/1956 G.U. 169 del 1956	PI	Pisa	163,04	8 Piana Livorno-Pisa-Portoferra		a	b	c	d
denominazione		Zona del viale d'Annunzio, sita nell'ambito del comune di Pisa.										
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare, con la sua magnifica alberatura radicata ai lati del Viale, una successione di bellissimi quadri naturali, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale dell'Arno e di tutta la vasta regione di cui fanno parte le tenute di San Rossore e Tombolo, e la visione sullo sfondo delle Alpi Apuane.										

6- PROCESSO DI VALUTAZIONE

La valutazione del bene si concretizza mediante il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri analoghi già compravenduti sul mercato immobiliare.

A tale riguardo sono stati presi in esame tre comparabili appartenenti allo stesso segmento immobiliare ubicati nella stessa zona OMI E/4 appartenenti alla stessa categoria catastale A/4.

7- INDIVIDUAZIONE DEI COMPARABILI

Tabella Comparabili

Data Titolo	Corrispettivo	Codice Comune	Foglio	Num/Denom	Sub	Cat	Zona OMI	Classe	Piano	Indirizzo	Sup. DPR 138/98
27/05/2021	165000	G702	0042	00030	0001	A04	E4	03	T-1	VIA LIVORNESE,330	109
12/01/2022	210.000	G702	0073	00033	0009	A02	E4	03	T	VIA CASTAGNOLO 62	113
08/02/2022	165000	G702	0073	00053	0006	A04	E4	02	T-1	VIA LIVORNESE,1049	96

Dei tre comparabili è stato individuato il prezzo marginale corrispondente al valore minimo al mq tra i tre .

Il prezzo marginale così calcolato è stato moltiplicato per ciascuno dei differenziale di superficie tra il subject e i comparabili .

Detta operazione ha consentito quindi l'aggiustamento del prezzo di ciascuno dei comparabili in funzione della superficie del subject.

Tuttavia considerato che ciascun comparabile si differenzia dal subject anche per altre caratteristiche, in particolare per dimensione e livello di piano si è ritenuto congruo applicare un ai prezzi un ulteriore coefficiente K di omogenizzazione in modo da definirne il valore normalizzato di ciascuno.

“coefficiente stabilito in base al taglio di superficie e al livello di piano dell'alloggio. Per stabilire come normalizzare i dati si è fatto riferimento all'allegato al provvedimento del 27/07/2007 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1 comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”

Secondo quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate, il valore normale corrisponde al **valore di mercato** di una unità immobiliare, ed è un valore ufficiale di riferimento per le compravendite immobiliari.

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$		
dove		
K_1 (taglio di superficie) =	fino a 45 mq.	1
	Oltre 45 mq. fino a 70 mq.	0,8
	Oltre 70 mq. fino a 120 mq.	0,5
	Oltre 120 mq. fino a 150 mq.	0,3
	Oltre 150 mq.	0
K_2 (livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Tabella sinottica dei dati				
caratteristica	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject
prezzo di vendita	165.000,00 €	155.000,00 €	165.000,00 €	
superficie catastale	109,00	133,00	96,00	110,00
prezzo mq	1.513,76 €	1.858,41 €	1.718,75 €	
livello di piano	T/1	T	T/1	T
data contratto	01/05/2021	01/09/2021	01/02/2021	
prezzo marginale	1.165,41	1.165,41	1.165,41	
differenziale superficie	1,00	-23,00	14,00	
aggiustamento prezzo	166.165,41 €	128.195,57 €	181.315,74 €	
coefficiente k taglio in base taglio di superficie e livello di piano omogeneizzato al subject	-0,15	-0,27	-0,15	0.275
valore comparabile omogeneizzato	141.536,70 €	149.984 €	158.263,74 €	
valore subject				149.928,44 €
valore mq				1.362,99 €

Più probabile valore di mercato attribuibile al cespite € 149.928,44 arrotondato a € **150.000**

8- STIMA DEL PIU' VALORE DI LOCAZIONE

Considerato che l'immobile risulta essere sfitto, si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente il criterio sintetico comparativo che si basa su dati inerenti alle quotazioni del mercato immobiliare di riferimento. A tal proposito si è effettuata un'analisi di mercato avvalendosi di fonte dirette e indirette. Le fonti utilizzate per la determinazione dei valori di mercato sono: • Valori OMI dell'Agenzia Entrate 2^ semestre 2022 (ultimo semestre pubblicato); • Indagine diretta presso Agenzie immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PISA
 Comune: PISA
 Fascia/zona: Suburbana/TRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO
 Codice di zona: E4
 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	1250	1950	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1650	L	4,2	5,8	L
Box	NORMALE	650	930	L	4,5	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2150	L	6,1	9,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifiche
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Pessimo

La superficie a cui associare il valore unitario di mercato per la determinazione del probabile valore di locazione è quella catastale pari a mq 110

Si è quindi moltiplicando la superficie catastale per il valore medio unitario dei valori di locazione riferiti alla zona OMI E/4 e in analogia a quanto già applicato per la determinazione del valore venale si è omogeneizzato il valore con il coefficiente di K paria a 0,275%

Valore locazione minimo €/mq 4,2

Valore locazione massimo €/mq 5,8

Valore locazione medio €/mq 5,00

Valore locazione omogeneizzato €/mq $5 \times 0,275 = 5,01$ €/mq

Valore locazione mese €/mq $5,01 \times \text{mq } 110 = \text{€/mese } 551,10$, arrotondato a €/mese **551 ,000**

In linea con gli attuali saggi di capitalizzazione che mediamente si attesta per gli edifici residenziali fra 4,5 /5,5 lordo

9- CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto sopra espresso si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare in oggetto ammonti a € 149.92844 arrotondato a € **150.000**, detto valore risulta in linea con le valutazioni riferite alla stessa zona di riferimento Omi .

Per quanto riguarda il valore di locazione si ritiene congruo attribuire un valore di €/mese 551,00

Pari a € **6.612** annuo

L'istruttore Tecnico

Geom. Stefania Piccolomini

Il Funzionario P.O

Arch. Davide Berrugi