



**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497  
Fax: 050 8669129  
E-mail: [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)  
E-mail certificata:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

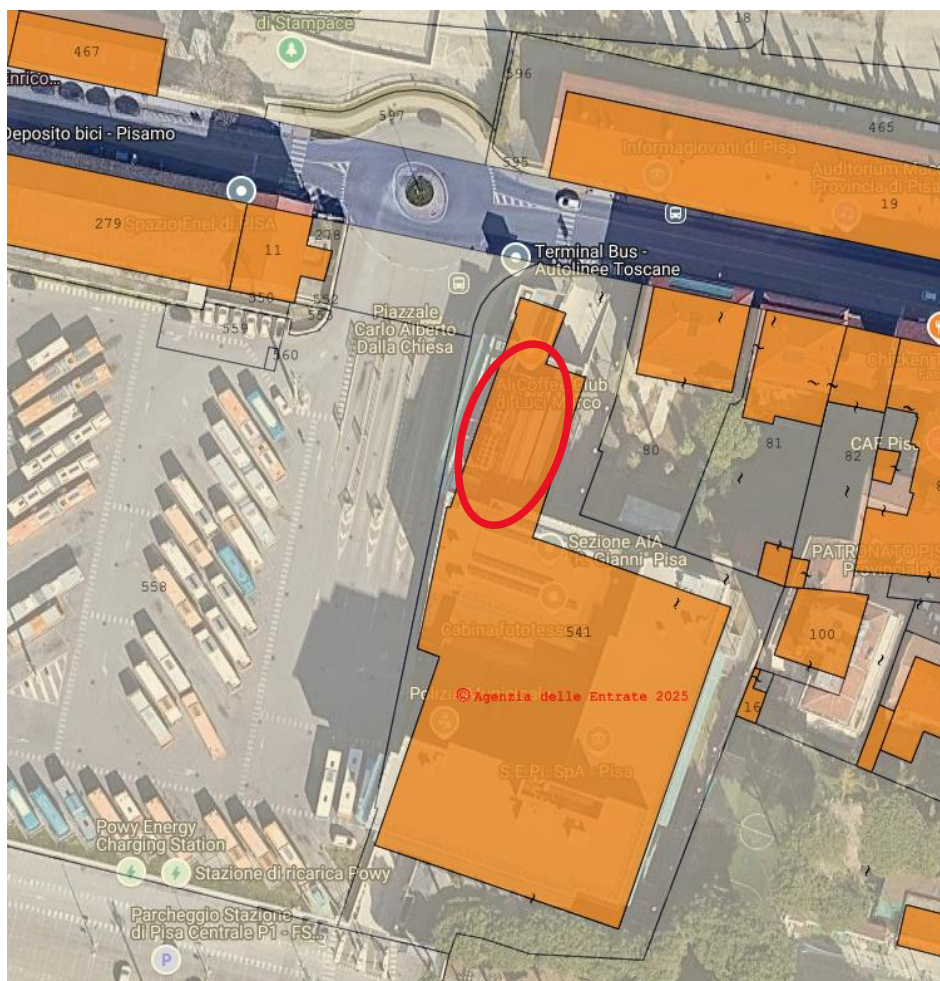
**Unità immobiliare sita in via Cesare Battisti n. 53, identificata al fg. 38 part.  
541 sub. 68 – Pisa  
Relazione tecnica**

**1 - Descrizione del bene**

L'immobile in oggetto è una porzione al primo piano del più vasto complesso immobiliare denominato Sesta Porta e ubicato a Pisa in via Cesare Battisti n. 53.

Si tratta di un'unità immobiliare a destinazione direzionale, con superficie catastale di 132 mq, di proprietà del Comune di Pisa.

È censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 38 part. 541 sub. 68. È presente nell'inventario comunale con ID 66741.



Sovrapposto fra maps e catasto (fonte: sito web formaps)

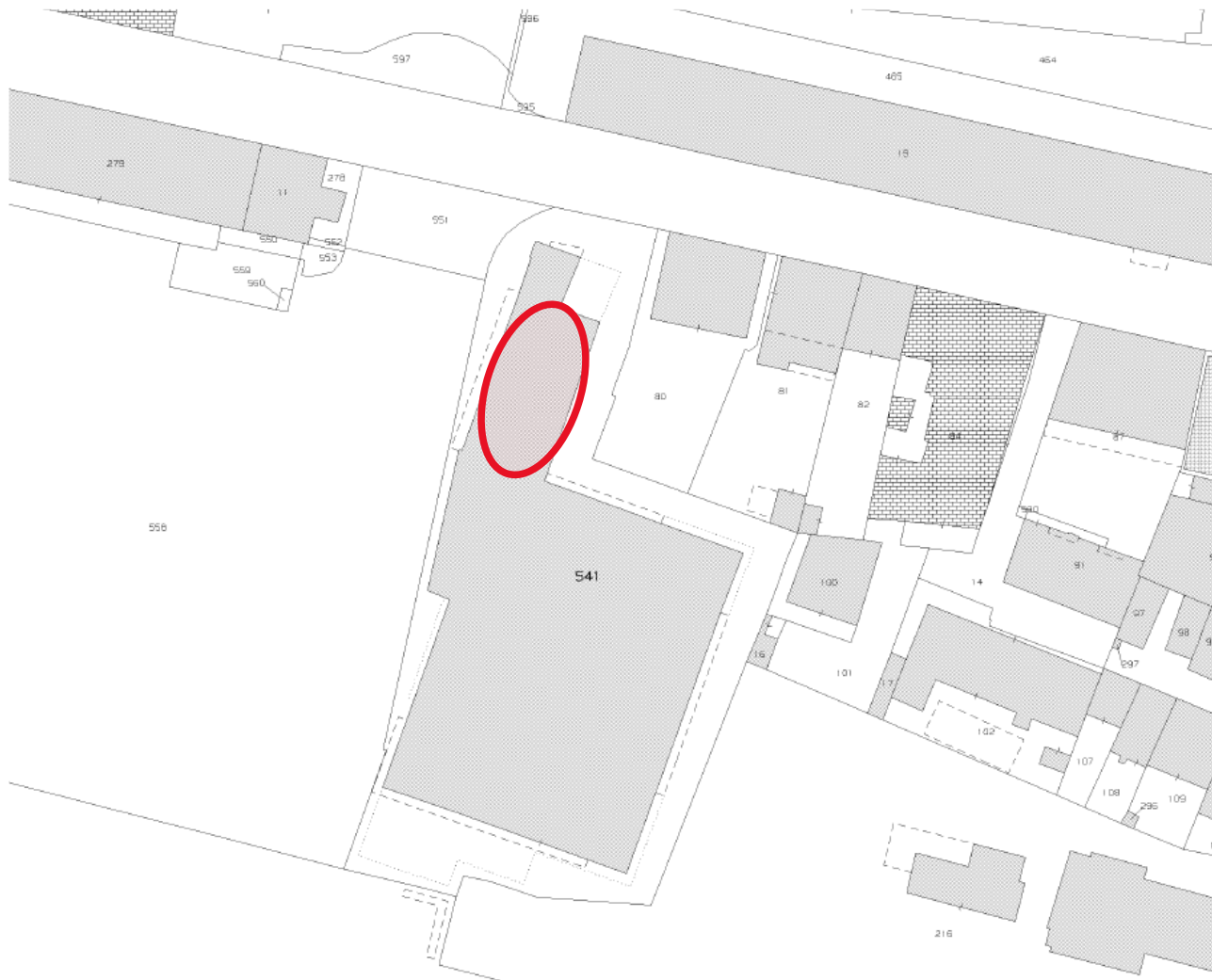


**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497  
Fax: 050 8669129  
E-mail: [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)  
E-mail certificata:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Si tratta di una unità immobiliare a destinazione direzionale costituita da un ingresso, un grande ufficio open-space, tre uffici chiusi da pareti vetrate, e infine spazi di servizio come archivi, disimpegni, servizi igienici.



Estratto di mappa (fonte: Agenzia delle Entrate)

All'immobile, sito al primo piano, si accede tramite le scale e gli ascensori che distribuiscono i vari spazi all'interno del complesso immobiliare denominato "Sesta Porta". Essendo inserito in un complesso immobiliare di recente realizzazione, si presenta in ottimo stato di conservazione. Esso è realizzato con struttura portante in acciaio e facciate in alluminio e vetro a parete continua. All'interno è rifinito con pareti divisorie in vetro, pavimento sopraelevato e controsoffitti in cartongesso.



**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497  
Fax: 050 8669129  
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it  
E-mail certificata:  
comune.pisa@postacert.toscana.it

## 2 – Provenienza

Il Comune di Pisa ha acquisito l'unità immobiliare in oggetto dalla precedente proprietaria Sviluppo Pisa s.r.l. con atto del 23/12/2019 ai rogiti Notaio Angelo Caccetta, rep. 82298/28987, trascritto a Pisa il 30/12/2019 al reg. gen. 25194 e reg. part. 17248.

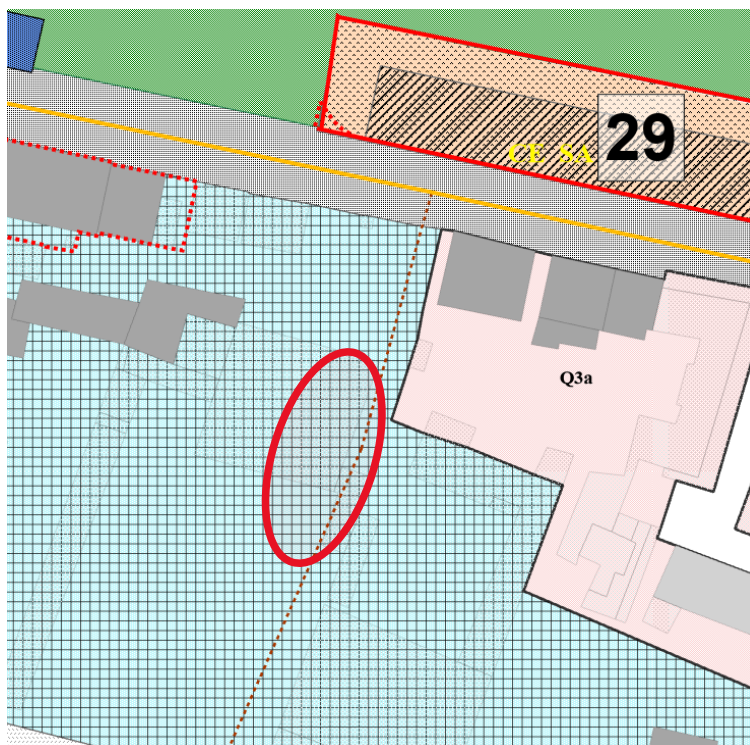
Il complesso immobiliare denominato "Sesta Porta" è stato costruito in forza di una Conferenza dei Servizi del 13/07/2008 e ha ottenuto la dichiarazione di agibilità nel 2014.

## 3 – Inquadramento urbanistico e vincoli sovraordinati

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in area classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come soggetta a PP piano particolareggiato, in particolare il "Piano Attuativo per la riorganizzazione dell'area compresa tra via Cesare Battisti, via Quarantola, via Mascagni e la sede ferroviaria - Variante finalizzata al miglioramento dell'inserimento architettonico ed ambientale della trasformazione" regolamentati dall'art. 1.6.1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.

Tale variante è stata adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 09/07/2008 ed approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 127 del 15/10/2008.

Si riporta di seguito un estratto cartografico.



Estratto del Regolamento Urbanistico (fonte: SIT del Comune di Pisa)



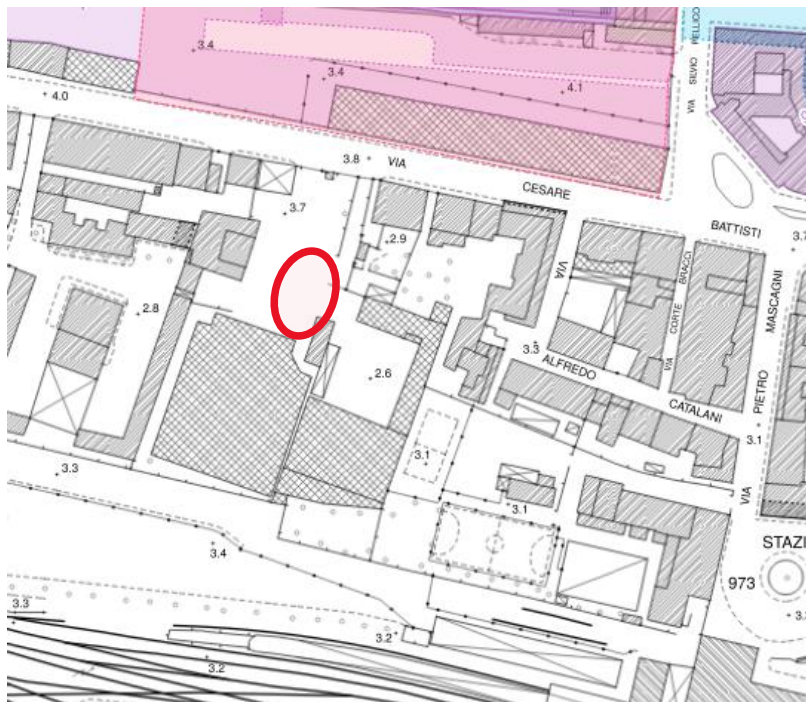


**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

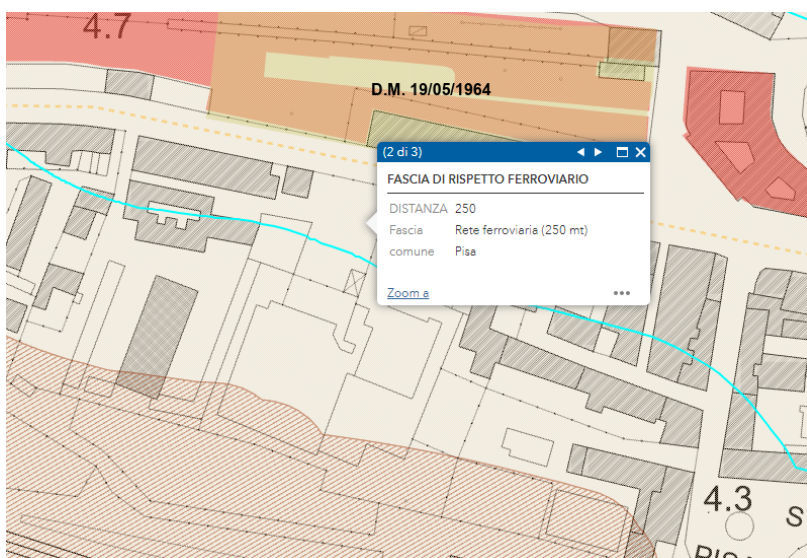
Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497  
Fax: 050 8669129  
E-mail: [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)  
E-mail certificata:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

La zona su cui sorge il fabbricato non risulta soggetta a vincolo paesaggistico secondo la parte III del Codice di cui al D. Lgs. 42/2004, né lo stesso fabbricato risulta soggetto al vincolo beni culturali ai sensi della parte II del medesimo Codice.



Estratto cartografia regionale beni culturali e paesaggistici (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))

La zona su cui sorge il fabbricato risulta soggetta a vincolo ferroviario per la fascia compresa tra 100 m e 250 m.



Estratto della carta dei vincoli sovraordinati (fonte: SIT del Comune di Pisa)



#### 4 – Conformità edilizia

Secondo quanto riportato nell'atto di acquisto dell'immobile sopra citato, il complesso immobiliare denominato "Sesta Porta" è stato realizzato in forza del parere espresso nell'ambito della Conferenza dei Servizi del 13/07/2008 ed è stato dichiarato agibile con attestazione del Direttore dei Lavori arch. Valle di cui alla pratica n. 0062 del 24/03/2014.

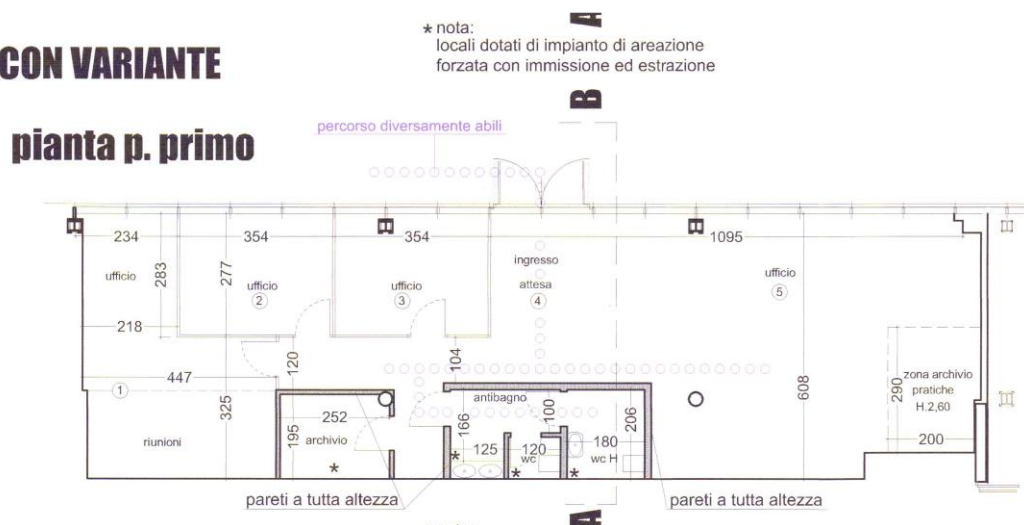
Successivamente a tale edificazione è stata presentata la SCIA n. 3426 del 20/10/2014 e successiva fine lavori del 27/10/2014 per frazionamento e parziale cambio d'uso del sub. 24 (cat. C/1) nei due sub. 47 (cat. C/1) e sub. 48 (cat. C/2). L'immobile in oggetto è quindi divenuto quello censito al sub. 47.

In seguito è stata presentata una nuova SCIA, pratica n. 2266 del 20/06/2016 e successiva fine lavori con variante pratica n. 524 del 20/02/2017, con cui sono state realizzate delle opere di completamento della struttura che era rimasta a rustico, ovvero la creazione delle pareti di divisione dei locali di servizio, delle pareti dei locali ad uso uffici, nonché la posa delle finiture interne. Contestualmente si è operato il cambio d'uso da commerciale a direzionale; l'unità immobiliare sub. 47 che era censita come C/1, è stata censita al sub. 68 come A/10.

A conclusione di tali lavori è stata dichiarata l'agibilità dell'unità immobiliare, con prot. 15062/2017 del 21/02/2017.

A seguito di sopralluogo svolto si è potuto verificare che lo stato dei fatti è conforme all'ultimo titolo sopra riportato, ovvero la SCIA n. 2266/2016 e successiva fine lavori con variante n. 524/2017, di cui si riporta l'elaborato grafico e che, ai sensi dell'art. 9-bis c. 1-bis del D.P.R. 380/2001, costituisce lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

### FINE LAVORI CON VARIANTE



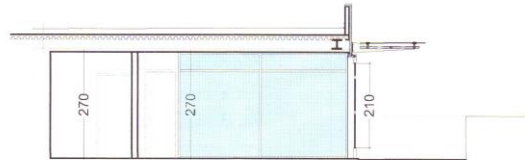


**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497  
Fax: 050 8669129  
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it  
E-mail certificata:  
comune.pisa@postacert.toscana.it

**sezione A-B**



Estratto della tavola unica allegata alla pratica n. 524/2017

**5 – Conformità catastale**

Catastalmente l'immobile è censito nel Comune di Pisa al foglio 38 part. 541 sub. 68, categoria A/10, consistenza 6 vani, superficie catastale 132 mq, rendita € 3.120,43.



Direzione Provinciale di Pisa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/10/2024 Ora: 14.29.02 Segue  
Visura n.: T250299 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/10/2024

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 38 Particella: 541 Sub.: 68

**INTESTATO**

1	COMUNE DI PISA sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

**Unità immobiliare dal 31/08/2017**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		38	541	68	1		A/10	2	6 vani	Totale: 132 m <sup>2</sup>	Euro 3.120,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/08/2017 Pratica n. PI0062306 in atti dal 31/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10781.1/2017)
Indirizzo		VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano 1										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G702 - Foglio 38 - Particella 541

Estratto visura catastale (fonte: Agenzia delle Entrate)

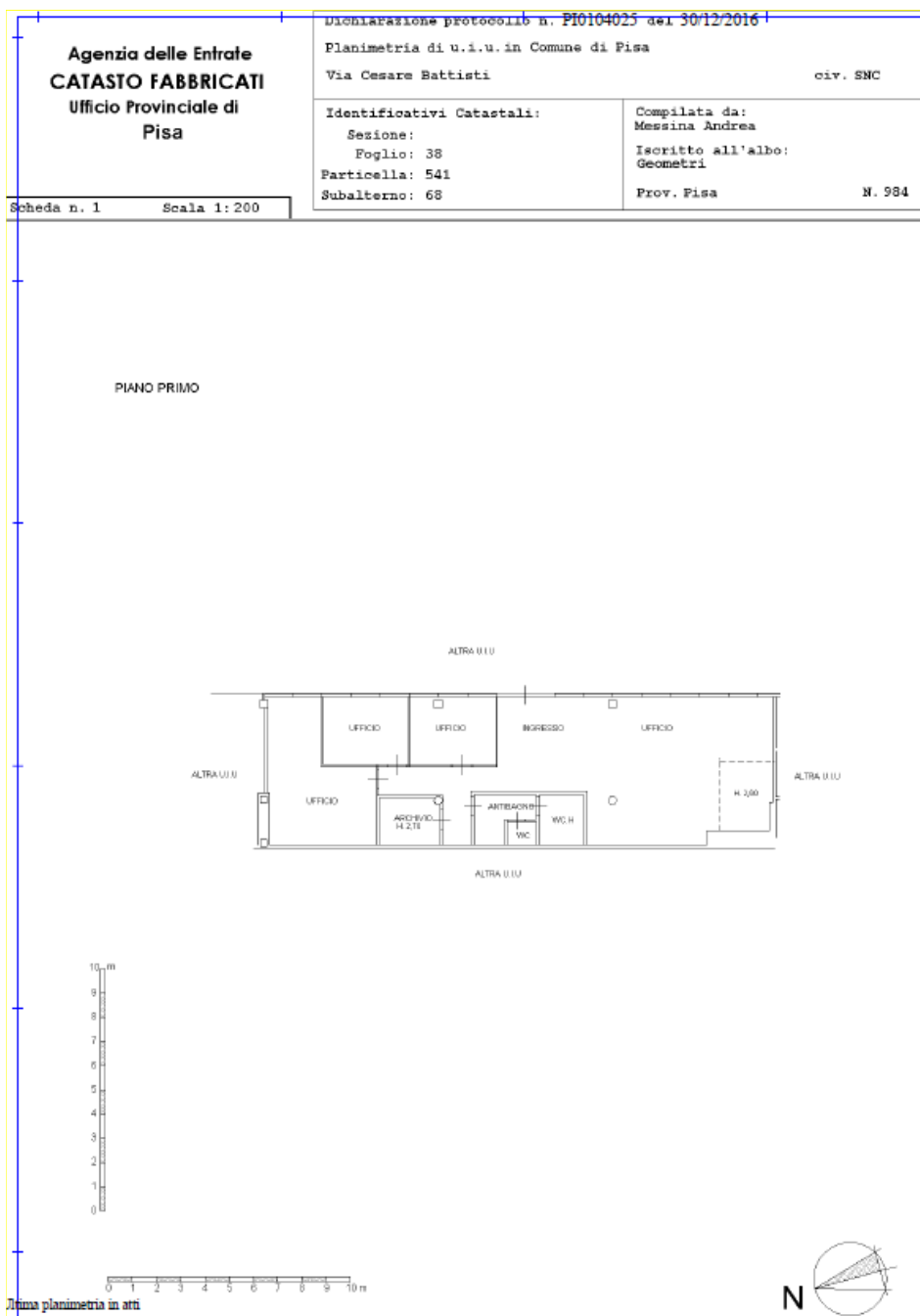
La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi: si conferma quindi la conformità catastale dell'unità immobiliare.



**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497  
Fax: 050 8669129  
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it  
E-mail certificata:  
comune.pisa@postacert.toscana.it



## 6 – Stato di fatto dell'immobile

L'unità immobiliare al momento è occupata da Farmacie Comunali in forza del contratto d'affitto tra Sviluppo Pisa s.r.l. e Farmacie Comunali S.p.A. stipulato in data 28/12/2016; successivamente è subentrato il Comune di Pisa con comunicazione del 27/02/2020.



**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497  
Fax: 050 8669129  
E-mail: [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)  
E-mail certificata:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Si riportano di seguito alcune recenti immagini fotografiche.



Viste degli interni dell'unità immobiliare





**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

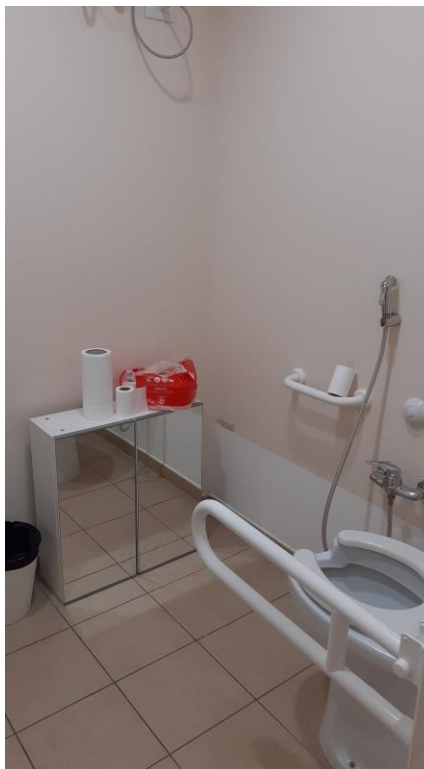
~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497  
Fax: 050 8669129  
E-mail: [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)  
E-mail certificata:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)



Viste degli interni dell'unità immobiliare





## COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

**Ufficio Patrimonio**

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)

E-mail certificata:

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)



Viste dell'esterno dell'unità immobiliare





**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-  
224-274-497  
Fax: 050 8669129  
E-mail: [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)  
E-mail certificata:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

## 7 – Attestato di Prestazione Energetica

Per l'unità immobiliare in oggetto era stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in occasione del precedente atto notarile di compravendita, e risulta ad oggi ancora in corso di validità. Esso attesta che l'immobile ricade in classe energetica A1, è stato redatto dal geom. Andrea Messina in data 18/12/2019 ed è stato inviato al sistema informativo di Regione Toscana con id. 107753 del 18/12/2019.

## 8 – Stima del più probabile valore di vendita

L'unità immobiliare in oggetto era stata valutata in € 321.552,00 al momento del precedente atto notarile del 2019, in seguito alla richiesta del parere di congruità all'Agenzia del Demanio.

Ai fini della presente procedura di alienazione si è provveduto a richiedere, con nota di cui al prot. 137004 del 20/11/2024, l'aggiornamento del suddetto valore all'Ufficio Stime. Tale Ufficio ha risposto con nota prot. 12791 del 30/01/2025 che, stante il parere di congruità rilasciato nel 2019 e tenuto conto delle ripercussioni economiche del periodo post pandemia che hanno determinato una contrattazione dei prezzi di circa il 5 % del settore immobiliare, non riteneva di dover procedere a nuova stima.

*Pisa, 18 febbraio 2025*

*Il Funzionario Tecnico*

**Ing. Sara SANTUS**

*(documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005)*