



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



Oggetto: Appartamento all'interno di edificio posto in Pisa, Via Curtatone e Montanara n. 16 (unità immobiliare catastalmente identificata nel foglio di mappa n. 124, mappale 76 sub. 10 – ID inventario n. 37276)-

L’immobile in oggetto è posto in Pisa, Via Curtatone e Montanara n. 16 e nello specifico trattasi di appartamento per civile abitazione posto all’ultimo piano (4° da terra) di un condominio di vecchia costruzione, posto di fronte alla sede storica dell’università.

L’alloggio (sub. 10) si presenta in mediocri condizioni manutentive, con necessità di realizzare ex novo gli impianti tecnologici. La copertura appare in buone condizioni salvo alcune lievi infiltrazioni riscontrate soprattutto nel locale cucina in corrispondenza di una trave e della caldaia.

L’appartamento, della superficie lorda di circa mq 109, è composto da una cucina-pranzo, piccolo bagno con antibagno, ingresso corridoio, ripostiglio, due vani principali, due locali soffitta sotto tetto, scala per accesso alla copertura, oltre agli spazi a comune al piano



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

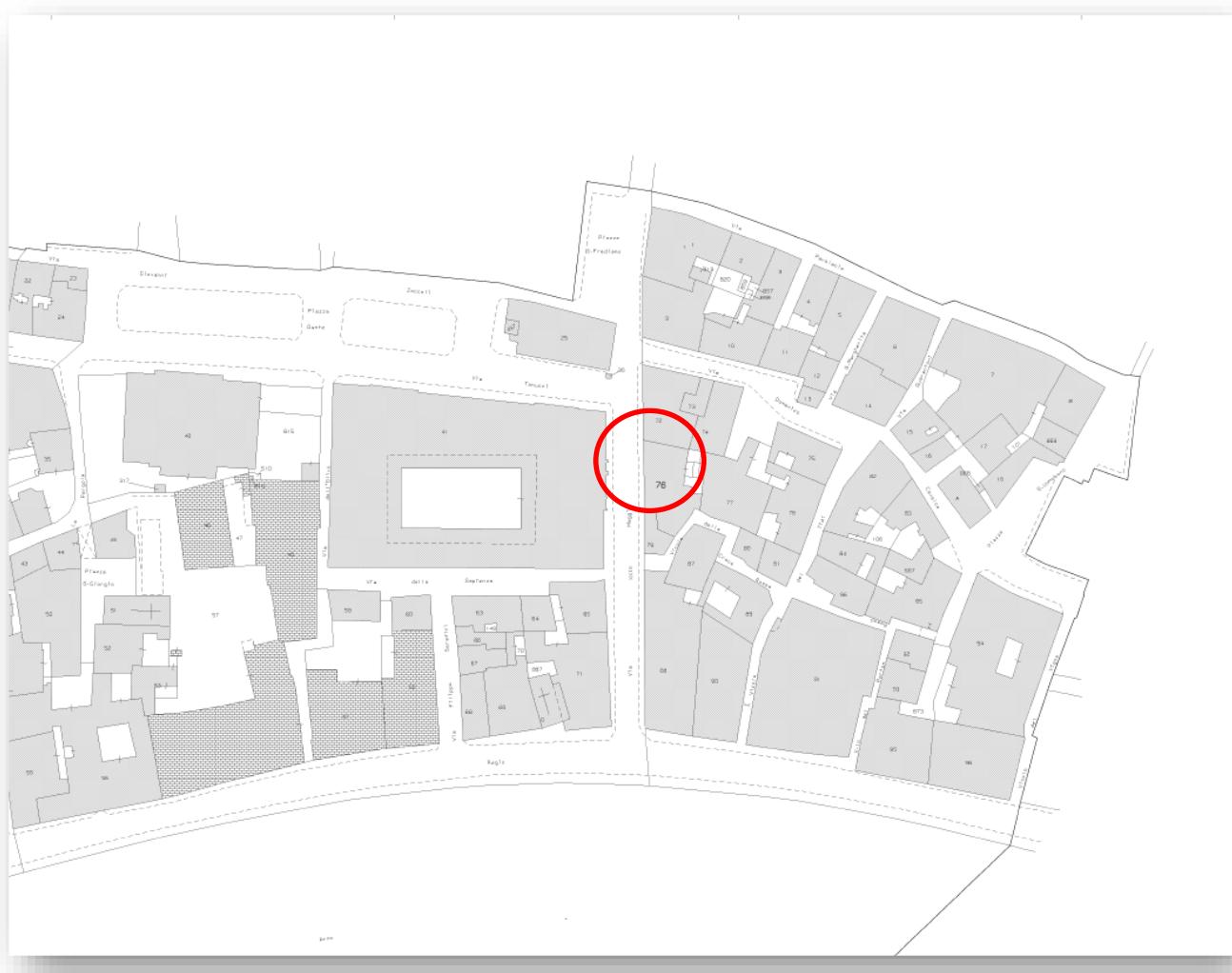
Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it

terra, consistenti in un locale autoclave (sub. 15) e una chiostra (sub. 14), beni comuni al resto del fabbricato.

L'alloggio è dotato di una terrazza al piano copertura da cui si ha un'ottima veduta del centro storico fino ai Monti Pisani. A tale terrazza si accede dall'appartamento tramite una ripida scala interna in legno; nonostante detta terrazza faccia parte della consistenza di proprietà esclusiva dell'appartamento, la stessa costituisce l'unico accesso alla copertura del fabbricato, determinando implicitamente di fatto una servitù di passaggio a favore degli altri condomini.



- Estratto di mappa Foglio 124 mapp.76 -



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it

Legittimità edilizio-urbanistica:

L’edificio, di vecchissima edificazione, è stato oggetto della Concessione Edilizia n. 274 del 12/11/1997 (pratica edilizia n. 1983/96), che prevedeva interventi di ristrutturazione edilizia sull’intero edificio e all’interno di ogni singolo appartamento.

In realtà l’unità immobiliare in oggetto non ha subito alcuna di quelle modifiche previste in quanto gli interventi edilizi non sono stati realizzati.

La distribuzione dei vani non è mai cambiata nel corso degli anni, come è possibile desumere dalle planimetrie catastali d’impianto e dalla rappresentazione contenuta nella suddetta pratica edilizia, quindi, visto che nessun intervento edilizio è mai stato eseguito, le lievi incongruenze grafiche sono state legittimate con Determina Dirigenziale n. **1862** del **30/10/2025** avente ad oggetto: “*Immobile di proprietà comunale posto in Pisa, Via Curtatone e Montanara n. 16 – Riconoscimento della legittimità ai sensi e per gli effetti di cui all’art.133, comma 7 bis, della L. R. 65/2014*”

Provenienza:

L’appartamento risulta intestato al Comune di Pisa per acquisto dello stesso avvenuto in data 28/07/2005 con atto di permuta con Toscana Gas S.p.A., rogato dalla Dr.ssa Angela Nobile in qualità di Segretario Generale del Comune di Pisa, Repertorio n. 54632, Fasc. 101, trascritto a Pisa al reg. gen. 18899 e reg. part. 10991 del 10/08/2005.

Vincoli:

L’unità immobiliare in oggetto rientra fra le fattispecie di cui all’art. 12 comma 1 del Codice dei Beni Culturali ed è stata pertanto sottoposta a Verifica dell’interesse Culturale con nota prot. 39414 del 23/11/2005 ed è stata ritenuta priva di interesse artistico, storico e archeologico.

Il non interesse culturale è stato comunicato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana con nota prot. 4549 del 07/02/2006.

Dal punto di vista paesaggistico l’edificio non ricade all’interno dell’area dei lungarni tutelata dal DM 12/11/1962 e l’area di pertinenza posta sul retro della stessa non è vincolata ai sensi del DM 10/09/1957.

Come vincoli sovraordinati sull’area è presente solamente il vincolo archeologico “*Centro storico della città di Pisa interno alla cinta muraria del 1150*” apposto con decreto del 10/04/1986.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

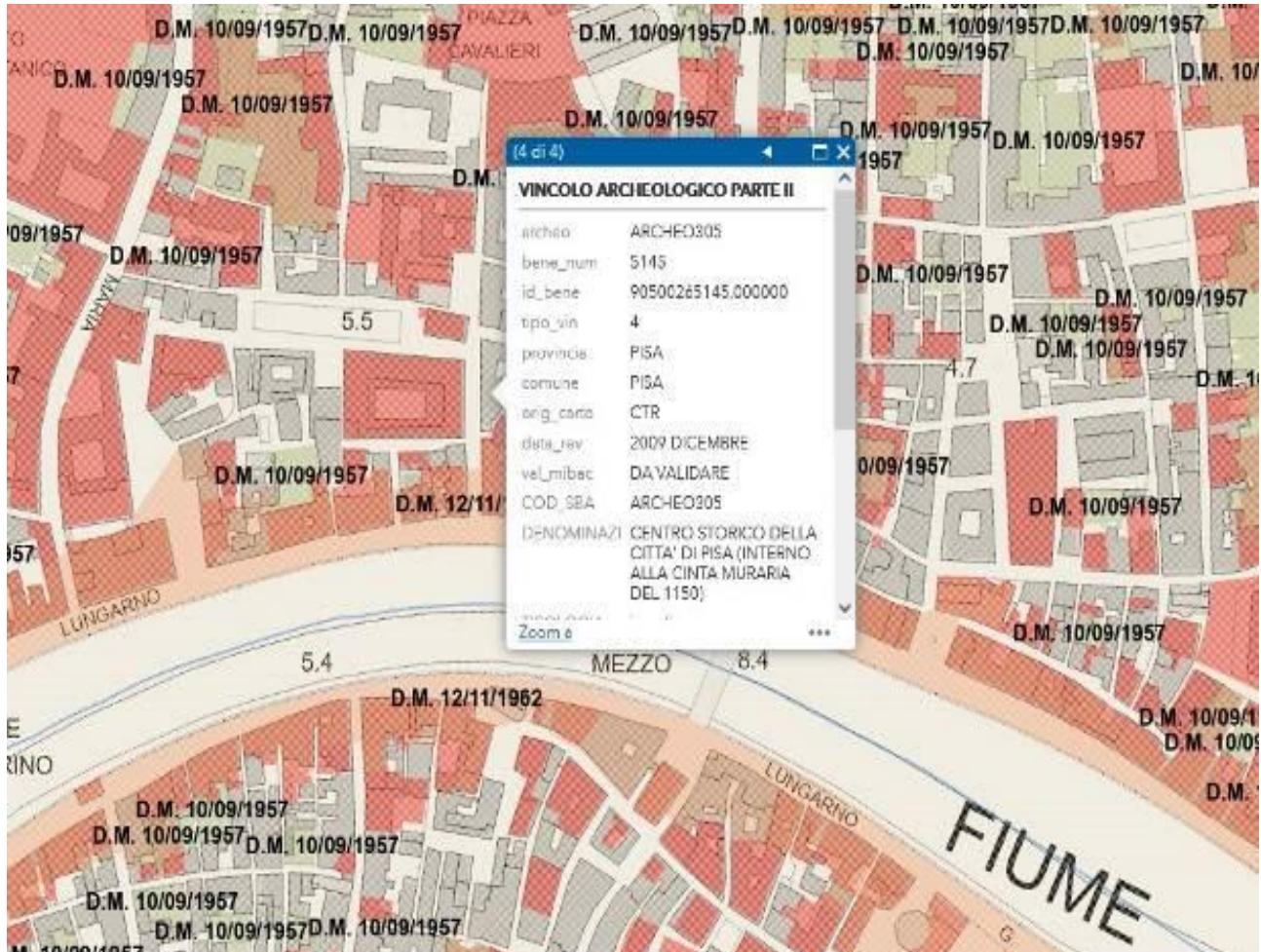
Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Estratto carta dei vincoli -



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

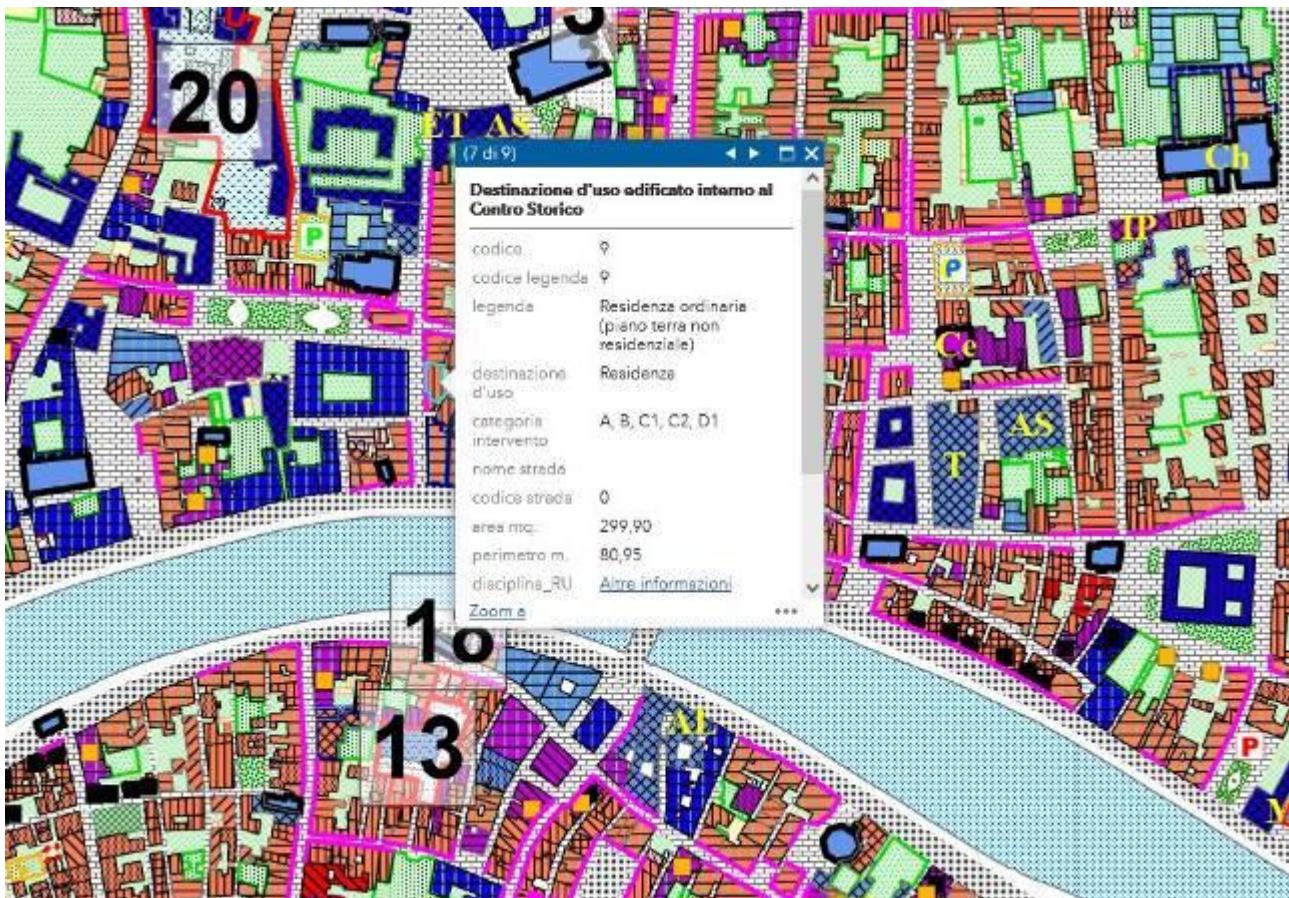
Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it

Aspetti urbanistici:

L’immobile oggetto di stima ricade all’interno della zona delimitata ai sensi del D.M.1444/68:

ZONA OMOGENEA A – Centro Storico – Dal punto di vista urbanistico, l’immobile ricade nel tessuto edificato di interesse storico sul quale sono ammessi interventi di categoria A, B, C1, C2 e D1. L’immobile è normato dall’art. 4 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente “Disciplina degli interventi del centro storico”.



- Estratto di R.U. -



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'edificio corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

Il fabbricato risulta catastalmente identificato nel foglio di mappa n. **124**, particella **76** sub. **10**, categoria **A/4** classe **1**, vani **5,5** rendita **€ 323,82**, superficie catastale mq 109 come da denuncia di variazione per “Diversa distribuzione degli spazi interni” del 11/11/2025, pratica n. PI0109537, in atti dal 12/11/2025.

Ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27/2/1985, n. 52, si dichiara che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali depositate in catasto, sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana in oggetto e in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Confini:

L'appartamento confina ad Ovest con Via Curtatone e Montanara, a Sud con scale condominiali, a Est con Vicolo della Croce Rossa e a Nord con altre proprietà private di cui al mappale 72 sub.1, salvo se altri.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

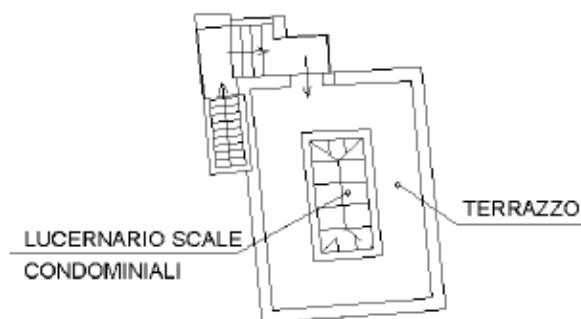
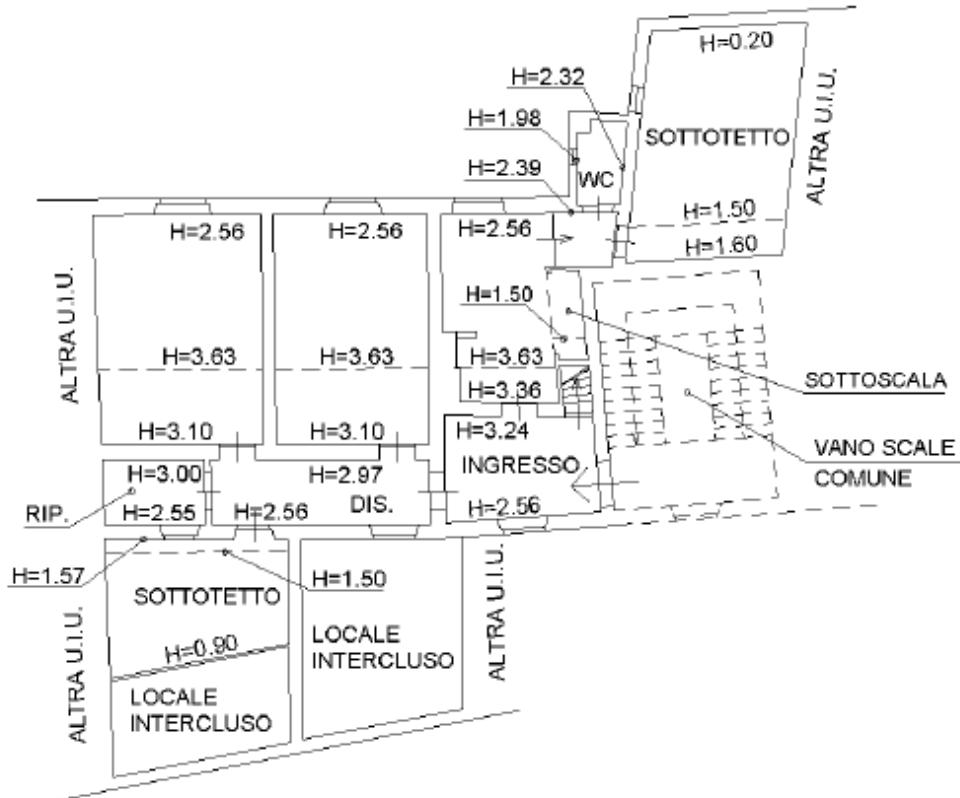
Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



PIANO QUINTO

- Planimetrie catastali in atti-



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/11/2025

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

Foglio 124 Particella 76 Subalterno 10

Classamento:

Rendita: Euro 323,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/4^a, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA CURTATONE E MONTANARA n. 16 Piano 4-5

Dati di superficie: Totale: 109 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 101 m²

Ultimo atto di aggiornamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/11/2025 Pratica n. PI0109537 in atti dal 12/11/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4839317.11/11/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 109537.1/2025)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

› Dati identificativi

Comune di PISA (G702) (PI)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 124 Particella 76 Subalterno 10

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 124 Particella 76

› Indirizzo

VIA CURTATONE E MONTANARA n. 16 Piano 4-5

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/11/2025 Pratica n. PI0109537 in atti dal 12/11/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4839317.11/11/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 109537.1/2025)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 323,82**
Zona censuaria 1,
Categoria A/4^{a)}, Classe 1, Consistenza **5,5 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
11/11/2025 Pratica n. PI0109537 in atti dal 12/11/2025
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.4839317.11/11/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 109537.1/2025)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> Dati di superficie

Totale: **109 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **101 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
11/11/2025 Pratica n. PI0109537 in atti dal 12/11/2025
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.4839317.11/11/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 109537.1/2025)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
11/11/2025, prot. n. PI0109537

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI PISA (CF 00341620508)

sede in PISA (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/07/2005 Pubblico ufficiale ANGELA
NOBILE SEGRETARIO Sede PISA (PI) Repertorio n.
54632 - PERMUTA Trascrizione n. 10991.1/2005
Reparto PI di PISA in atti dal 11/08/2005

Pisa, 13 novembre 2025

Il tecnico istruttore
Geom. Fabrizio Desideri

Il funzionario tecnico
Ing. Sara Santus



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



- Foto 001 ingresso -



- Foto 002 scala per la copertura -



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Foto 003 sottoscala ricavato in cucina -



- Foto 004 cucina -



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Foto 005 corridoio -



- Foto 006 corridoio -



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Foto 007 vano principale -



- Foto 008 accesso al sottotetto -



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Foto 009 sottotetto -



- Foto 010 bagno -



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Foto 011 bagno-



- Foto 012 scala per la copertura -



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Foto 013 terrazza -



- Foto 014 terrazza -



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Foto 015 lucernario sul vano scale -



- Foto 016 corridoio -



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

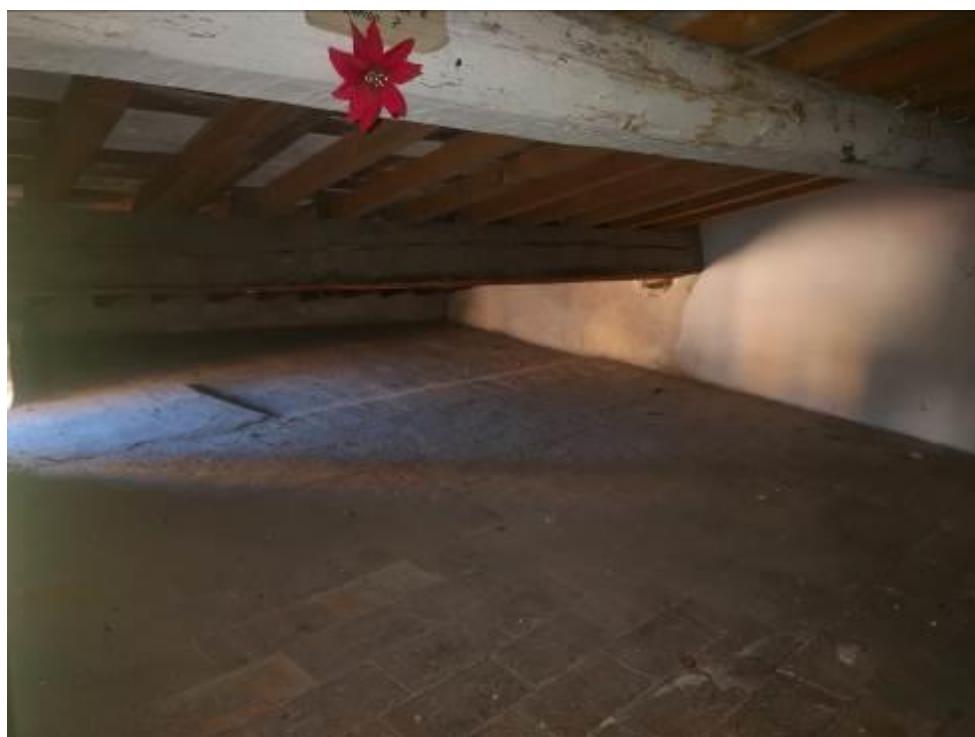
Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Foto 017 vano principale -



- Foto 018 sottotetto -



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive – Demanio –
Golena d’Arno - Servizi
Demografici – Partecipazione – Pari Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:
c.pollegione@comune.pisa.it
Mail Segreteria:
f.trevisan@comune.pisa.it

Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Foto 019 vano ripostiglio -