

RELAZIONE DI DUE DILIGENCE TECNICO AMMINISTRATIVA



E

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024

Firmatario: Basilio Lo Re

CODICE IMMOBILE: 002

INDIRIZZO: Via Emilia

PROPRIETÀ: Comune di Pisa



SOMMARIO

1	PREMESSA	1
2	DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA	2
3	DATI IDENTIFICATIVI	3
3.1	Inquadramento generale	3
3.2	Scheda identificativa di sintesi	6
4	CARATTERISTICHE LOCALIZZATIVE E DI CONTESTO	7
5	CARATTERISTICHE DI COMPOSIZIONE E CONSISTENZA	8
5.1	Terreno.....	8
5.2	Consistenze	8
6	PROVENIENZA E TITOLARITÀ	9
7	REGOLARITÀ CATASTALE	10
8	SITUAZIONE URBANISTICA	12
9	STATO LOCATIVO/OCCUPAZIONALE	15
10	ANALISI AMBIENTALE	16
11	CONCLUSIONI DELLA DUE DILIGENCE	17
11.1	Quadro generale, punti di forza e criticità riscontrati.....	17
11.2	Dossier documentale: completezza, congruenza con lo stato di fatto e conformità ai fini della vendita	17
11.3	Check di vendibilità del bene	18
12	ALLEGATI	19

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024 Firmatario: Basilio Lo Re

1 PREMESSA

Il presente documento è emesso dalla società **CRESME Consulting** in relazione al contratto di affidamento del Servizio di Advisor Immobiliare stipulato con il Comune di Genova in data 20/04/2020.

Le risultanze nel seguito dettagliate sono state ottenute tramite:

- acquisizione, catalogazione e verifica della documentazione fornita dagli Uffici comunali, in formato cartaceo e/o elettronico;
- sopralluogo conoscitivo presso l'immobile eseguito in data 27/05/2020.

Le attività di analisi riportate nel presente report di Due Diligence hanno come scopo la trattazione di tutti gli aspetti normativi, amministrativi e tecnici relativi all'asset, utili all'identificazione del suo stato di conformità generale ai fini della vendibilità del bene.

Attraverso i sopralluoghi svolti e l'analisi della documentazione, resa disponibile dalla Committenza, sono state identificate le principali criticità; laddove possibile e alla luce delle informazioni reperite, sono state valutate le opportune attività e azioni per l'adeguamento/ottenimento della conformità ai fini della vendibilità del cespite.

Scopo della presente indagine è stato, inoltre, quello di descrivere il bene attraverso la verifica della documentazione a corredo (laddove disponibile) e il sopralluogo presso l'immobile (effettuato a vista). In particolare:

- L'accesso all'immobile è stato concordato con i Referenti della Proprietà e con i conduttori (se presenti), nelle tempistiche determinate dalla disponibilità degli stessi ed è stato eseguito per quanto visibile e consentito, ad eccezione dei vani non rilevabili e/o degli elementi tecnici non direttamente visionabili, allo scopo di:
 - verificare le destinazioni d'uso e lo stato di utilizzo effettivo;
 - verificare il rispetto delle normative vigenti;
 - effettuare misurazioni geometriche e riscontri tecnici delle caratteristiche di composizione e consistenza.
 - documentare lo stato dei luoghi attraverso l'acquisizione di immagini fotografiche e/o video.
 - Non sono state condotte analisi geologiche dei terreni.
- È stata raccolta, catalogata ed esaminata la documentazione fornita dalla Proprietà (atti di provenienza, visure catastali, visure di Conservatoria, ecc.) come nel seguito specificato.
- La documentazione fornita si è intesa veritiera ed i dati riportati sono accertati, salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi a vista eseguita.
- Non sono state condotte analisi geologiche dei terreni, prove distruttive e/o prove di laboratorio per l'analisi strutturale e impiantistica e per la conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non è stata condotta un'analisi chimica dei terreni per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche.

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re

2 DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

La documentazione è stata reperita in formato file elettronico dagli uffici comunali. L'apparato documentale è stato altresì arricchito delle informazioni reperite e/o aggiornate da CRESME Consulting a seguito del sopralluogo. Nella tabella che segue è dettagliata la documentazione acquisita e analizzata.

Cod.	Documento	Annotazioni
01	Inquadramento e descrizione generale, documentazione fotografica e perizie	
01_01	Rilievo fotografico	Eseguito
01_02	Relazioni descrittive e Due Diligence pregresse (amministrativa, legale, tecnica, urbanistica)	Eseguite
03	Titolarità: Immobile acquisito da soggetti privati - atti di acquisto	Non presente
04	Stato di utilizzo da parte di soggetti privati/pubblici	Non occupato / Libero
06	Posizione Catastale	
06_01	Catasto terreni (NCT) - Visure ed estratti di mappa	Planimetria NCT anno 2020
07	Strumenti urbanistici e di attuazione comunali vigenti e/o adottati	
07_01	Piano Regolatore Strutturale Comunale	Approvato con Delibera di C.C. n. 103 del 02/10/1998
07_03	Regolamento Edilizio vigente del Comune	Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017 e aggiornato con la variante denominata "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016" pubblicata sul BURT n. 41 dell'11/10/2017 e successiva variante di integrazione alle disposizioni normative approvata con Delibera di C.C. n. 46 del 26/11/2019
07_04	Altri strumenti urbanistici comunali vigenti	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per ampliamento della zona produttiva ospedaletto approvato con delibera CC n 37 del 17/05/2007 pubblicato sul BURT del 27/06/2007.
08	Vincoli	Non risultano vincoli
09	Perizie e certificazioni di conformità	
09_01	CDU - Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, vigente ovvero scaduto (in difetto, lettera di richiesta CDU)	Acquisito
10	Area di sedime dell'Immobile: planimetrie, opere di urbanizzazione	
10_01	Aerofotogrammetrie	Elaborate con drone

E
 COMUNE DI PISA
 Comune di Pisa
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
 Firmatario: Basilio Lo Re

3 DATI IDENTIFICATIVI

3.1 Inquadramento generale

Il terreno è situato in località Ospedaletto del Comune di Pisa, adiacente a Via Emilia nella zona sud delle ex Fonderie Pisane.

Il terreno è contraddistinto al **N.C.T.** al Foglio **93**, Particelle **15, 31, 32, 189** e del **200** del Comune di Pisa (Fig. 3).

Localizzazione generale del terreno nel contesto urbano



E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024 Firmatario: Basilio Lo Re

Localizzazione di dettaglio del terreno nel contesto urbano



E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re

La zona ove è ubicato il bene è Ospedaletto.

3.2 Scheda identificativa di sintesi

Codice Immobile	002
Regione	Toscana
Provincia	Pisa
Comune	Pisa
Indirizzo	Via Emilia
Georeferenziazione	10.437442 43.664249
Località/Quartiere	Ospedaletto
Dati Catastali	Foglio: 93 Particelle: 15, 31, 32, 189 e del 200
Totale Superficie Catastale	48.879 mq
Totale Superficie Fondiaria	15.210 mq

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024 Firmatario: Basilio Lo Re

4 CARATTERISTICHE LOCALIZZATIVE E DI CONTESTO

Il Terreno è identificato al N.C.T. di Pisa al Foglio 93, Particelle 15, 31, 32, 189 e del 200 per una superficie catastale di 48.879 mq.

Il bene è posizionato nella zona Ospedaletto del Comune di Pisa.

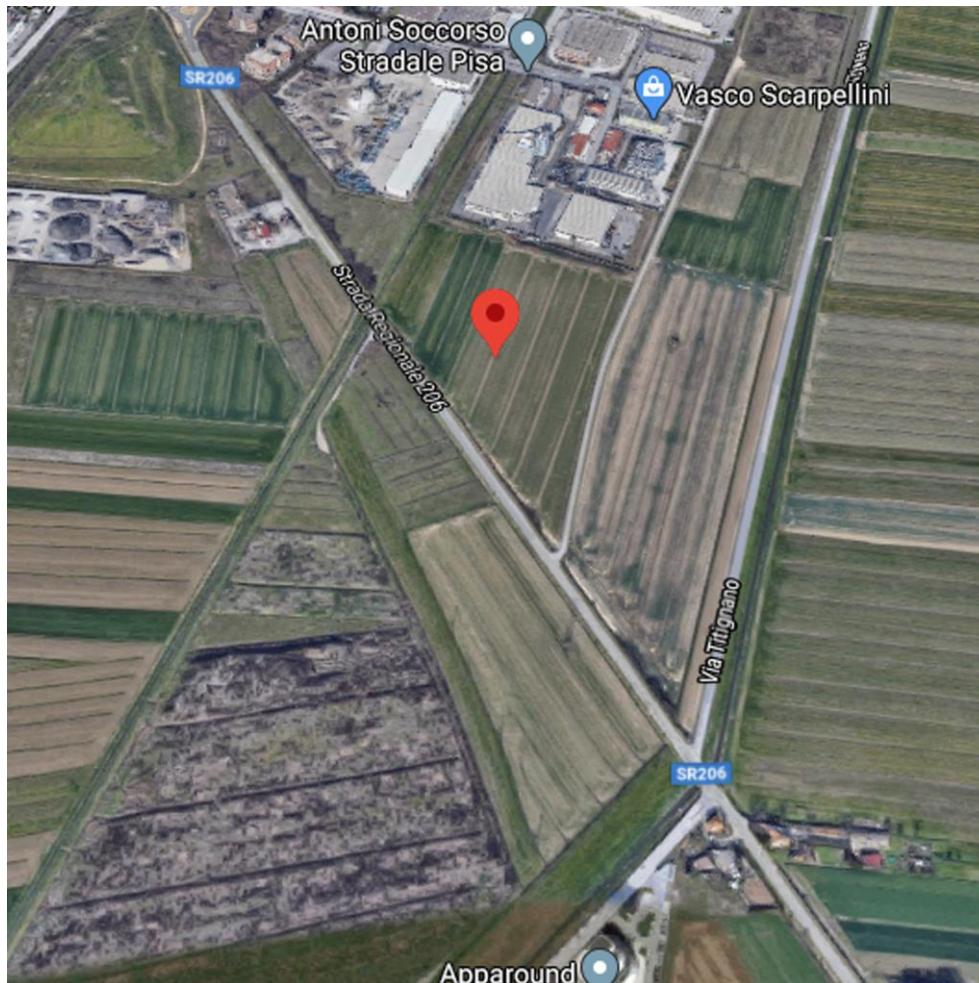
A livello infrastrutturale è cinto ad ovest da Via Emilia, ad est da Via Ennio de Giorgi e a nord dall'attuale area industriale Ospedaletto. A circa 400 metri dal bene vi è l'incrocio tra Via Emilia e Via Titignano che consente di collegarsi rapidamente alla superstrada Firenze-Pisa-Livorno.

Storia dell'area industriale

La zona industriale, di cui fa parte il terreno, è tra le prime aree produttive intercomunale della Toscana. È stata realizzata grazie alla Convenzione-Quadro per l'attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto approvato nel 2007 dai Comuni di Pisa e Cascina.

Si tratta di oltre 60 ettari e un investimento superiore ai 10 milioni di euro, più o meno equamente suddiviso tra le due amministrazioni, destinati ad insediamenti artigianali e industriali.

Mapa aerea di contesto



E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re

5 CARATTERISTICHE DI COMPOSIZIONE E CONSISTENZA

5.1 Terreno

Il Terreno è posizionato in area extraurbana. Composto per la maggior parte da erba incolta, presenta una morfologia prevalentemente pianeggiante. Rispetto alle planimetrie catastali dal sopralluogo non sono emerse variazioni di configurazione. Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche di composizione rilevate.

Componente	Tipologia
Recinzioni	Non presente
Strade interne	Non presenti
Acque	Non presenti
Contenimento idrico	Nessuno
Manufatti verticali	Nessuno
Manufatti orizzontali	Nessuno

Nella Tabella che segue sono evidenziati i tipi colturali rilevati nel terreno.

Tipologia	Coltura rilevata
Coltura prevalente naturale	Incolto sterile

Il Terreno in oggetto non è dotato di servizi di rete.

5.2 Consistenze

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio delle consistenze.

Foglio	Particella	Superficie catastale
93	15	31.790
93	31	3.530
93	32	4.000
93	189	8.919
93	200	640
Totale		48.879

6 PROVENIENZA E TITOLARITÀ

Titolo di provenienza

Il titolo di proprietà e atto di provenienza non presenti

Adeguamenti

Recuperare l'atto di provenienza e l'atto di titolarità che dovranno essere forniti al notaio per la stipula del contratto di vendita del terreno.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

L'assenza dei titoli di provenienza (non) permette di confermare che il Terreno ricade nella piena proprietà e disponibilità del Comune di Pisa.

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024 Firmatario: Basilio Lo Re

7 REGOLARITÀ CATASTALE

Il bene risulta identificato catastalmente dall'Agenzia delle Entrate nel Comune di Pisa, al NCT, Foglio 49, particelle n. 15, 31, 32, 189, 200. part. 120.

Si riportano di seguito i dati delle Visure al Catasto Terreni. Si rimanda invece agli Allegati per la visione completa della Visura Catastale e delle Planimetrie Catastali.

Di seguito i dati di riepilogo riportati nella Visura al Catasto Terreni presente negli Allegati.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie catastale			
					Ha	Are	Ca	mq
Pisa	93	15	Seminativo	3	3	17	90	31.790
Pisa	93	31	Seminativo	3	0	35	30	3.530
Pisa	93	32	Seminativo	3	0	40	0	4.000
Pisa	93	189	Seminativo	3	0	89	19	8.919
Pisa	93	200	Seminativo	3	0	6	40	640

Foto aerea con sovrapposizione del perimetro del fabbricato



E
 COMUNE DI PISA
 Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
 Firmatario: Basilio Lo Re

Criticità inficianti la vendita

Nessuna

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

La documentazione catastale relativa al Terreno risulta regolarmente intestata al Comune di Pisa.

Dall'analisi della documentazione in nostro possesso e dal confronto con lo stato di fatto emerso dal sopralluogo, si evince che la geometria del Terreno e l'attribuzione della qualità risultano congruenti con lo stato dei luoghi. È stata effettuata un'analisi al Catasto Terreni presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, dove si evidenzia la conformità.

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024 Firmatario: Basilio Lo Re

8 SITUAZIONE URBANISTICA

Strumenti Urbanistici

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 02/10/1998, e successive varianti parziali, nonché di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2001 con successive modifiche tra cui, le più recenti:

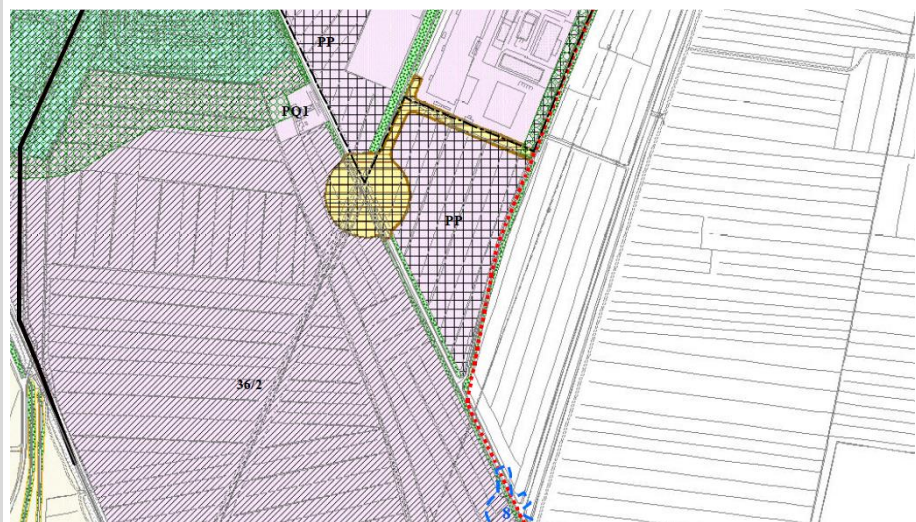
- Delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 (pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017);
- Variante denominata “Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al DPCM 25 maggio 2016” (pubblicata sul BURT n. 41 dell'11/10/2017);
- Variante di integrazione alle disposizioni normative, approvata con Delibera di C.C. n. 46 del 26/11/2019 (pubblicata sul BURT n. 50 dell'11/12/2019).

La documentazione urbanistica non presente in atti è stata consultata e reperita dal sito web del Comune di Pisa, estraendo gli stralci di piano e le NTA.

CDU

Il CDU rilasciato dalla Direzione urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Pisa certifica che i terreni posti nel Comune di Pisa, in località Ospedaletto, rappresentati al C.T. nel F. 93, particelle n. 15, 31, 32, 189, 200 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Rientrano nel **Piano Particolareggiato** di iniziativa pubblica per ampliamento della zona produttiva Ospedaletto approvato con delibera C.C. n. 37 del 17/05/2007 pubblicata sul BURT n. 26 del 27/06/2007 e sono in parte interessati da viabilità carrabile (viabilità di progetto), regolamento dell'Art. 1.4.6. delle NTA del Regolamento Urbanistico.
- In minima Parte le particelle n. 15 e 200, si sovrappongono le fasce boscate regolarmente dall'art. 1.3.1.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico.



E

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

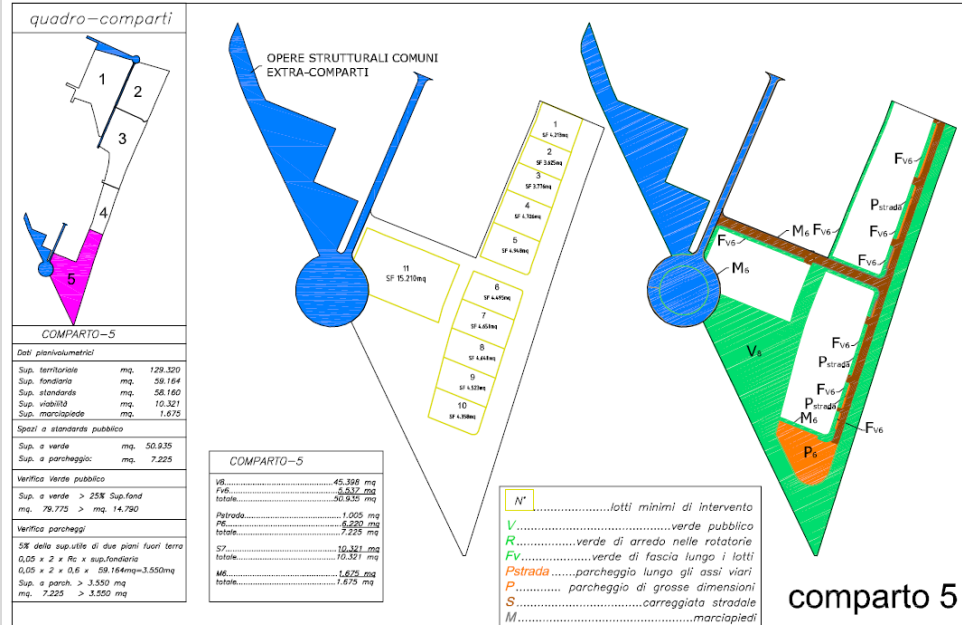
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024

Firmatario: Basilio Lo Re

Piano Particolareggiato

Stralcio del Particolareggiato - Tavola 5P

Perimetri Urbanistici dei comparti edificatori modificato a seguito accoglimento osservazioni aprile 2007.



Piano Particolareggiato, NTA, Art. 34, Comparto n. 5

- Superficie destinata a standards (verde pubblico e parcheggi): 45% della s.t. e comunque non inferiore a quanto previsto all'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, pari a mq.80/100 di superficie utile intesa come superficie utile lorda di tutti i piani con qualsivoglia destinazione ivi compresi gli spazi per gli impianti.
- Per gli insediamenti commerciali dovranno comunque essere garantiti spazi a parcheggio non inferiore a quelli minimi prescritti dall'art. 10 della delibera C.R.T. n.137 del 24.5.99 così come modificata con delibera C.R.T. n.233 del 26.7.99 in attuazione del D.Leg.vo n. 114/98 e della L.R. T. n. 28/2005.
- Rapporto di copertura: non superiore al 60% della s.f.
- Altezza massima di zona: ml. 11,00 con possibilità di superamento dell'altezza massima solo per il soddisfacimento di motivate esigenze impiantistiche legate alla produzione e a volumi tecnici non altrimenti realizzabili e non comportanti incremento del carico urbanistico.
- Distanza minima dalla via dei Medici:
 - ml.10,00 per gli edifici
 - ml. 3,00 per le recinzioni.
- Distanza minima dalla strada S.S. n. 206 Emilia: ml. 30,00 dal confine stradale
- Distanza minima dalla viabilità di comparto: non inferiore a ml. 10,00
- Distanza minima dai confini: ml.5,00 o comunque > 1/2 H per H > 10 ml.

E

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024

Firmatario: Basilio Lo Re

- Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 o comunque > H per H > 10 ml.
- Distanza minima dall'Antifosso di Titignano:
 - ml. 10,00 per gli edifici
 - ml. 4,00 per le recinzioni ai sensi del R.D. 523/1904.
- Gli interventi edificatori sui lotti individuati con i nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 sono vincolati allo spostamento della linea elettrica ENEL 132 Kv.
- Viene prescritto il recupero come percorso ciclo-pedonale del tracciato dell'attuale via dei Medici attraverso il ripristino della preesistente pavimentazione, la conservazione e valorizzazione dei ponticelli esistenti e la realizzazione di tipiche alberature tali da rendere riconoscibile la struttura storica di tale percorso.

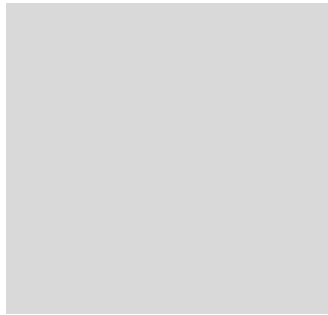
Il terreno ricade nel **Comparto 5, Lotto 11**, per il quale è prevista una **superficie fondiaria** pari a **15.210 mq** con un **indice di copertura** del **60%**, parti a **9.126 mq**.

Destinazione Urbanistica

Secondo il Piano Particolareggiato, NTA, Art. 10 le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei singoli comparti sono le seguenti:

- **manifatture:** -artigianato di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; -artigianato ed industria di produzione di beni vari; - artigianato di servizio; -artigianato di produzione, ricovero, manutenzione e riparazione di nautica; -ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio dei veicoli terrestri su gomma;
- **commercio all'ingrosso**, limitato a: -esercizi commerciali all'ingrosso; - centri commerciali all'ingrosso;
- **commercio al dettaglio**, limitato a: -esercizi di vicinato; -servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato; 5 -commercio al dettaglio di carburanti; -pubblici esercizi e relativi servizi di pertinenza; -magazzini; - esposizioni merceologiche;
- **attività direzionali connesse alle attività produttive**, quali: -società di servizi contabili e affini; -società di pubblicità, di marketing e per studi di mercato; -agenzie di mediazione, intermediazione e import-export; - società di informatica; -agenzie e società di formazione professionale; -agenzie e società di consulenza, informazione, etc.; -studi professionali; -servizi assicurativi e finanziari; -uffici aperti al pubblico;
- **attività di logistica e autotrasporto merci** conto terzi compresi quali magazzini e depositi di stoccaggio e distribuzione, relativi uffici e servizi di pertinenza;
- **servizi di supporto alle attività produttive** quali centri di calcolo, server, etc.
- **servizi rivolti agli addetti**, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, asili nido etc.
- **strutture culturali comprensive di attrezzature complementari**, di servizio e supporto quali: -centri di ricerca; - archivi; - centri congressuali polivalenti
- **strutture associative strutture sanitarie ed assistenziali** limitate a: -

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re



poliambulatori -cliniche e ambulatori veterinari

- **attrezzature tecnologiche.**
- **abitazioni** per la custodia e la vigilanza dell'azienda, per ciascun lotto minimo, con una superficie lorda massima di mq. 120. Nell'ambito dei singoli comparti le funzioni relative al commercio al dettaglio ed alle attività direzionali e di servizio, come sopra individuate, potranno essere localizzate su aree aventi una superficie fondiaria non superiore al 25% della superficie fondiaria complessiva.

Criticità

Nessuna

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Conforme

9 STATO LOCATIVO/OCCUPAZIONALE

Stato occupazionale

Il bene è nello stato di "libero"

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Conforme

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024 Firmatario: Basilio Lo Re

10 ANALISI AMBIENTALE

Nel seguito si riporta l'analisi ambientale articolata per singoli ambiti.

Consumi idrici

Non è stato rilevato alcun tipo di prelievo idrico.

Scarichi idrici

Non è stato rilevato alcun tipo di scarico idrico.

Inquinamento di suolo e sottosuolo

Durante il sopralluogo non è stata evidenziata la presenza di serbatoi interrati o altri possibili rischi per il suolo.

Campi elettromagnetici

Data l'assenza di documentazione e la mancanza di manufatti che possono generare campi elettromagnetici visibili a vista (elettrodotti, ripetitori televisivi e/o telefonici), si presume che non vi siano sorgenti di inquinamento elettromagnetico.

Inquinamento da amianto/piombo/sostanze pericolose

Durante il sopralluogo non sembrano emerse criticità specifiche in merito alla presenza di materiale pericoloso (amianto, fibre artificiali vetrose o altro).

Criticità rilevate e relativi adeguamenti

Sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione presente non sono state individuate criticità di nessun tipo.

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re

11 CONCLUSIONI DELLA DUE DILIGENCE

11.1 Quadro generale, punti di forza e criticità riscontrati

Il Terreno è posizionato in area extraurbana, località Ospedaletto del Comune di Pisa, adiacente a Via Emilia nella zona sud delle ex Fonderie Pisane.

A livello infrastrutturale è cinto ad ovest da Via Emilia, ad est da Via Ennio de Giorgi e a nord dall'attuale area industriale Ospedaletto. A circa 400 metri dal bene vi è l'incrocio tra Via Emilia e Via Titignano che consente di collegarsi rapidamente alla superstrada Firenze-Pisa-Livorno.

La zona industriale di cui l'area fa parte è tra le prime aree produttive intercomunale della Toscana. È stata realizzata grazie alla Convenzione-Quadro per l'attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto approvato nel 2007 dai Comuni di Pisa e Cascina.

11.2 Dossier documentale: completezza, congruenza con lo stato di fatto e conformità ai fini della vendita

Provenienza e titolarità	Il titolo di proprietà e atto di provenienza non presenti.
Regolarità catastale	La documentazione catastale è completa e congruente con lo stato di fatto rilevato. Essa è stata fornita dalla Proprietà e integrata/aggiornata laddove necessario, attraverso il reperimento on-line sul sito dell'Agenzia del Territorio dell'elenco immobili, visure storiche.
Regolarità urbanistica	Il Terreno risulta conforme a quanto dettato dagli strumenti urbanistici vigenti. La documentazione urbanistica è stata reperita on-line sul sito del Comune di Pisa (estratto del RU vigente e relative Norme Tecniche). È stato inoltre acquisito e inserito nel Dossier il CDU (Certificato Destinazione Urbanistica) dell'area.
Stato Locativo	Il terreno è risultato libero.
Documenti da reperire e/o aggiornare ai fini della vendibilità	Sulla scorta della documentazione visionata, nonché delle indagini effettuate, si riporta nel seguito l'elenco della documentazione mancante, necessaria a garantire la vendita del bene in oggetto.





Documentazione mancante	Da reperire presso	Tempi esclusi tempi amministrativi
Il titolo di proprietà e atto di provenienza non presenti	Conservatoria dei registri immobiliari o archivi comunali	15 gg

E
 COMUNE DI PISA
 Comune di Pisa
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
 Firmatario: Basilio Lo Re

11.3 Check di vendibilità del bene

Si riporta nel seguito la sintesi dei risultati dell'attività di Due Diligence; in essa, le posizioni segnate in rosso, corrispondenti a posizioni ostative alla vendita, devono essere regolarizzate prima di procedere all'alienazione.

Legenda:  Regolarità  Irregolarità non ostantiva  Irregolarità ostantiva

Ambito	Conformità	Vendibilità	Giudizio	Check
Titolarità	Non conforme	Non vendibile	Il titolo di proprietà e atto di provenienza non acquisiti. Recuperare l'atto di provenienza e titolarità così identificato: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/1981 - Rogante: SEGRETARIO COMUNALE Sede: PISA Registrazione: UR Sede: PISA n: 3397 del 03/08/1981 (n. 1424.1/1986) che dovrà essere fornito al notaio per la stipula del contratto di vendita del terreno.	
Catasto	Conforme	Vendibile	Conforme ai fini del rilascio del Certificato di Conformità Catastale L. 122/10 art. 19 c. 14 È necessario un aggiornamento della particella per l'alienazione della porzione di terreno vendibile	
Urbanistica	Conforme	Vendibile	Il terreno risulta conforme a quanto dettato dallo strumento urbanistico vigente e la destinazione d'uso è coerente con lo strumento urbanistico. Non si rilevano elementi ostantivi per la destinazione d'uso attuale.	
Stato Locativo / Occupazionale	Conforme	Vendibile	Il terreno non è occupato/locato	

E
 COMUNE DI PISA
 Comune di Pisa
 COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
 Firmatario: Bellini

Il Piano Particolareggiato prevede che sul terreno si possa realizzare solamente la capacità edificatoria del **Lotto 11**, per il quale è prevista una **superficie fondiaria** pari a **15.210 mq.**

La restante quota del terreno dovrà essere ceduta a servizi pubblici quali: verde pubblico, parcheggi e viabilità.

Pertanto, prima della vendita del terreno, si ritiene opportuno eseguire una procedura di aggiornamento catastale con fusione di tutte le particelle interessate e conseguente frazionamento.

Dal nuovo frazionamento dovranno essere ricavate una nuova particella che ricomprenda il sedime del lotto 11 che sarà oggetto di vendita e una o più particelle che ricomprendano la restante superficie del terreno che dovrà essere mantenuta a destinazione servizi pubblici.

12 ALLEGATI

Allegato A – Rilievo fotografico

Allegato B – Documenti catastali

Allegato C – Visure ipotecarie

Allegato D – Titoli di provenienza

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024 Firmatario: Basilio Lo Re

RELAZIONE DI DUE DILIGENCE TECNICO AMMINISTRATIVA



CODICE IMMOBILE: 002

INDIRIZZO: Via Emilia

PROPRIETÀ: Comune di Pisa



ALLEGATO A - RILIEVO FOTOGRAFICO

E
COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re



E

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024

Firmatario: Bas...



E
COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Bas 



E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio J. M. M.



E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: 



E

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024

Firmatario: Bas [120756759](#)



E

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024

Firmatario: Basilio...



E

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024

Firmatario: [Basilio Pignatelli](#)



E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re

RELAZIONE DI DUE DILIGENCE TECNICO AMMINISTRATIVA



CODICE IMMOBILE: 002

INDIRIZZO: Via Emilia

PROPRIETÀ: Comune di Pisa

E
COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re



ALLEGATO B – DOCUMENTI CATASTALI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2020

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice: G702)
	Provincia di PISA
Catasto Terreni	Foglio: 93 Particella: 15

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
93	15			-	SEMINATIVO 3	3	17 90	A17; A53	Euro 78,81 L. 152.592	Euro 82,09 L. 158.950	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/10/1989 (n. 140.4/1984)
				Partita			2580				

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI PISA con sede in PISA		00341620508*	(1) Proprietà`
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/1981 Voltura in atti dal 30/01/1988 Repertorio n.: 31771 Rogante: SEGRETARIO COMUNAL Sede: PISA Registrazione: UR Sede: PISA n: 3397 del 03/08/1981 (n. 1424.1/1986)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DICHIARATA
Protocollo N. 03064/2024 del 05/02/2024
Firmatario: Basilio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2020

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice: G702)
	Provincia di PISA
Catasto Terreni	Foglio: 93 Particella: 31

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
93	31			-	SEMINATIVO 3	35	30	A17; A53	Euro 8,75 L. 16.944	Euro 9,12 L. 17.650	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/10/1989 (n. 140.6/1984)
						Partita	2580				

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI PISA con sede in PISA		00341620508*	(1) Proprietà`
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/1981 Voltura in atti dal 05/08/1986 Repertorio n.: 31382 Rogante: SEGRETARIO GENERAL Sede: PISA Registrazione: UR Sede: PISA n: 3964 del 06/10/1981 (n. 59082		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DICHIARATA
Protocollo N. 03064/2024 del 05/02/2024
Firmatario: Basilio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2020

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice: G702)
	Provincia di PISA
Catasto Terreni	Foglio: 93 Particella: 32

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
93	32		-	SEMINATIVO	3	40 00	A17; A53	Euro 9,92 L. 19.200	Euro 10,33 L. 20.000	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/10/1989 (n. 140.7/1984)	
							Partita	2580			

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI PISA con sede in PISA		00341620508*	(1) Proprietà`
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/1981 Voltura in atti dal 05/08/1986 Repertorio n.: 31382 Rogante: SEGRETARIO GENERAL Sede: PISA Registrazione: UR Sede: PISA n: 3964 del 06/10/1981 (n. 59082		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DICHIARATA
Protocollo N. 03064/2024 del 05/02/2024
Firmatario: Basilio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2020

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice: G702)
	Provincia di PISA
Catasto Terreni	Foglio: 93 Particella: 189

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
93	189			-	SEMINATIVO 3	89	19	A17	Euro 22,57 L. 43.703	Euro 23,03 L. 44.595	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1992 (n. 1775.1/1990)
						Partita		2580			

INTERESTATO

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI PISA con sede in PISA	00341620508*	(1) Proprietà

Utenti immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

E
 COMUNE DI PISA
 Comune di Pisa
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0130684/2024 del 05/03/2024
 Firmatario: Basilio Lo

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2020

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice: G702)
	Provincia di PISA
Catasto Terreni	Foglio: 93 Particella: 200

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
93	200		-	SEMINATIVO	3	06 40	A17; A53	Euro 1,59 L. 3.072	Euro 1,65 L. 3.200	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1992 (n. 1775.2/1990)
						Partita	22203			

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI PISA con sede in PISA		00341620508*	(1) Proprietà`
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/1992 Voltura in atti dal 25/07/1994 Repertorio n.: 47150 Rogante: SEGRET COM PISA Sede: PISA Registrazione: UR Sede: PISA n: 2176 del 13/08/1992 (n. 1089.1/1994)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

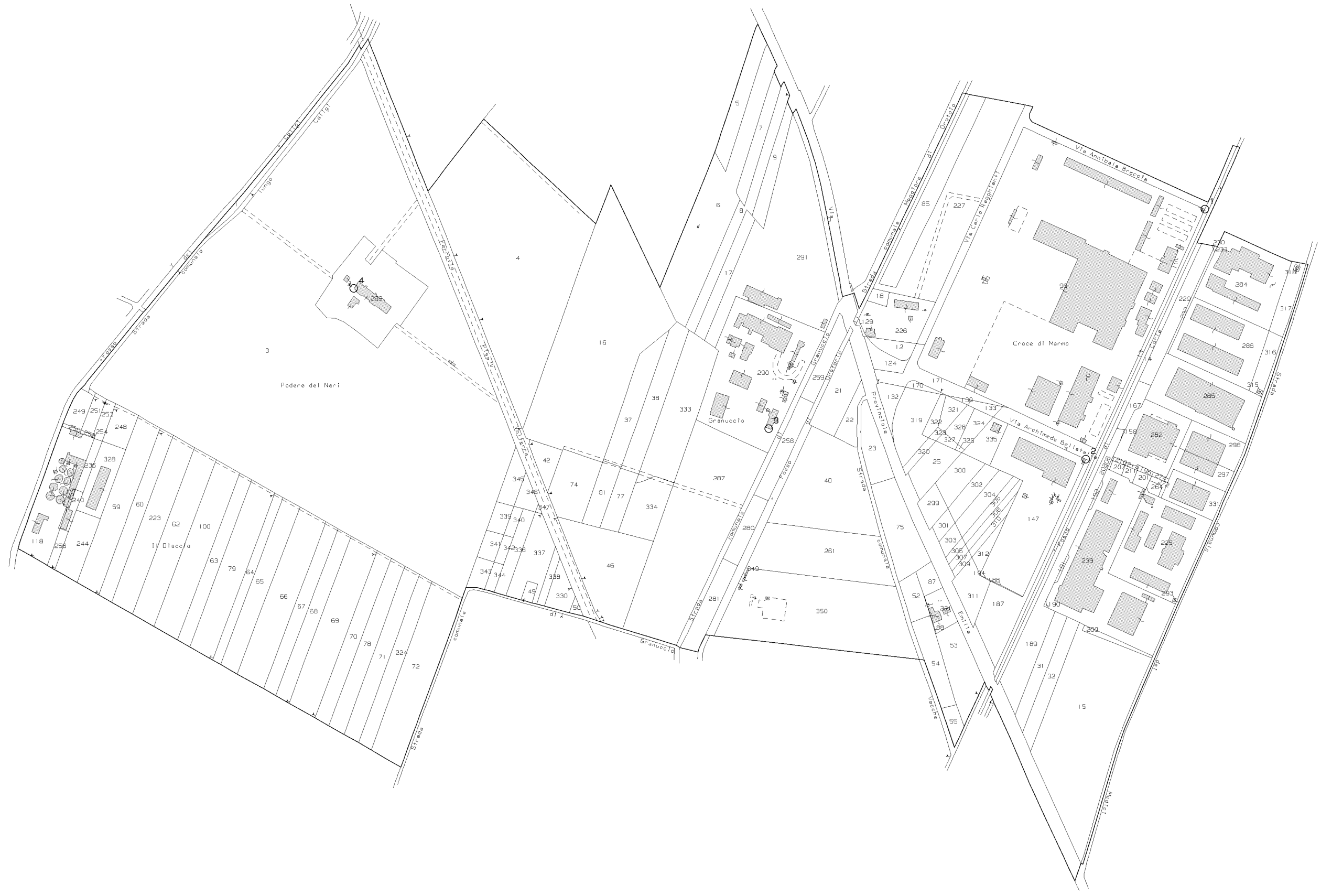
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DICHIARATA
Protocollo N. 03064/2024 del 05/02/2024
Firmatario: Basilio

E
COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re

N=38500

E=-73900



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 2328.000 x 1656.000 metri

RELAZIONE DI DUE DILIGENCE TECNICO AMMINISTRATIVA



CODICE IMMOBILE: **002**

INDIRIZZO: **Via Emilia**

PROPRIETÀ: **Comune di Pisa**



ALLEGATO C – VISURA IPOTECARIA

E
COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re

Direzione Provinciale di PISA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/06/2020 Ora 10:53:04
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T89213 del 25/06/2020

per immobile

Motivazione Altri fini istituzionali

Richiedente FRNCML

Dati della richiesta

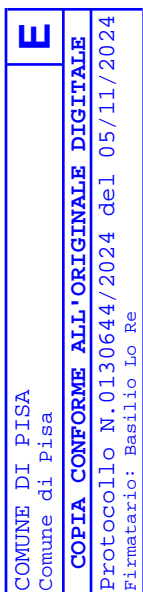
Immobile : Comune di PISA (PI)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 93 - Particella 15

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 24/06/2020

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di PISA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/06/2020 Ora 10:53:53
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T89774 del 25/06/2020

per immobile

Motivazione Altri fini istituzionali

Richiedente FRNCML

Dati della richiesta

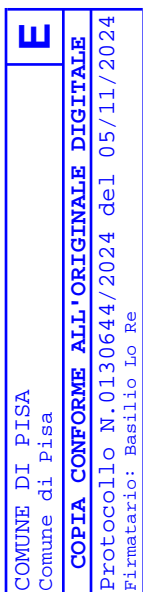
Immobile : Comune di PISA (PI)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 93 - Particella 31

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 24/06/2020

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di PISA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/06/2020 Ora 10:54:19
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T90034 del 25/06/2020

per immobile

Motivazione Altri fini istituzionali

Richiedente FRNCML

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PISA (PI)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 93 - Particella 32

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 24/06/2020

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di PISA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/06/2020 Ora 10:54:43
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T90308 del 25/06/2020

per immobile

Motivazione Altri fini istituzionali

Richiedente FRNCML

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PISA (PI)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 93 - Particella 189

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 24/06/2020

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di PISA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/06/2020 Ora 10:55:07
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T90560 del 25/06/2020

per immobile

Motivazione Altri fini istituzionali

Richiedente FRNCML

Dati della richiesta

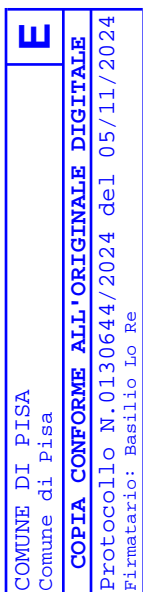
Immobile : Comune di PISA (PI)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 93 - Particella 200

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 24/06/2020

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



RELAZIONE DI DUE DILIGENCE TECNICO AMMINISTRATIVA



CODICE IMMOBILE: 002

INDIRIZZO: Via Emilia

PROPRIETÀ: Comune di Pisa



ALLEGATO D – TITOLI DI PROVENIENZA

E
COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Pasilio Lo Re

Documenti mancanti

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024 Firmatario: Basilio Lo Re	

RELAZIONE DI DUE DILIGENCE TECNICO AMMINISTRATIVA



CODICE IMMOBILE: 002

INDIRIZZO: Via Emilia

PROPRIETÀ: Comune di Pisa

E
COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0130644/2024 del 05/11/2024
Firmatario: Basilio Lo Re



ALLEGATO E – CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA