

*Studio Tecnico*  
*Roberto Galiberti Architetto*  
*Via Ivizza n.2, 56128 Marina di Pisa*  
*E-mail studiotechico.galiberti@inwind.it*  
*roberto.galiberti@pec.it*  
*GLB RRT 42A21G 843Q*  
*Part.IVA 00267130508*

11/10/2023

### **Relazione tecnica e valutazione commerciale**

**di un immobile posto in Pisa, via Luigi Bianchi n.2, di proprietà della Signora Malasoma Alessandra nata a Pisa il 07/09/1961, cod. fisc. MLSLSN61P47G702P, residente in Pisa, via Goffredo Mameli n.10**

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato al n.2 di via Luigi Bianchi. E' composto da piano terra e primo piano di un più vasto fabbricato la cui costruzione risale al 1543 denominato Bastione del Parlascio a ridosso delle mura urbane.

Al piano terra ci sono due unità immobiliari catastalmente distinte per la diversa destinazione d'uso. La prima stanza con ingresso dal n.2 di via Luigi Bianchi con i due ripostigli (vani tecnici), il locale W.C. ed il corridoio che porta alla seconda unità immobiliare, ha destinazione commerciale (era occupata fino a poco tempo fa dall'esercizio commerciale denominato Bar Nerone), ed ha una superficie utile netta di mq.60.

La seconda unità immobiliare con accesso dal corridoio sopra detto è composta da due vani fra loro comunicanti la cui destinazione d'uso è "magazzino" con una superficie utile netta di mq.93,50.

Al primo piano è posta la terza unità immobiliare a cui si accede con una scala esterna di proprietà De Felice gravata da servitù di passo senza alcuna limitazione a favore della Signora Malasoma Alessandra. La destinazione d'uso di questa unità immobiliare è commerciale ed è costituita da un'ampia terrazza, da cui si accede a due grandi vani. Sempre dalla terrazza si accede a due w.c. La superficie utile netta è di mq. 137,35 . In questo caso, dal punto di vista commerciale, va considerata anche il 25% della superficie della terrazza da cui si gode la vista della Torre e del Duomo. La terrazza ha una superficie di mq. 150, quindi il 25% è pari a mq.37,50, che sommata alla superficie utile netta di mq.137,35 diventa mq.174,85 di superficie commerciale.



### **Dati catastali**

Gli immobili in oggetto sono così accatastati:

Al piano terra Foglio 19, particella 107 subalterno 6, categoria C/1, classe 6, superficie catastale mq.67, rendita €1.572,61. Foglio 19, particella 107, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq.105, rendita €350,47

Al primo piano: Foglio 19, particella 107, subalterno 3. Categoria C/1, classe 6, superficie catastale mq.174, rendita €3.470,59.

Sono pervenuti in proprietà alla Signora Malasoma Alessandra per successione testamentaria dalla madre Palla Anna Silva , nota di trascrizione Agenzia delle Entrate, registro generale n.6544, registro particolare n.4470, presentazione n.17 del 10/04/2018.

### **Conformità edilizia ed urbanistica.**

La costruzione del Bastione del Parlascio, come sopra detto risale al 1543. Alcune superfetazioni sono databili intorno agli anni 40. Il primo accatastamento risale al 1951 con numerose inesattezze. Nel 2019 sono state depositate in catasto le nuove planimetrie frutto di un rilievo accurato. Sull'immobile non sono mai stati effettuati lavori di rilevanza edilizia od urbanistica. Sono stato eseguiti 3 interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la ripresa di alcuni tratti di intonaco sulle facciate, per l'impermeabilizzazione della terrazza e per l'eliminazione di una piccola tettoia in lamiera che copriva le finestre e la porta del primo piano, rispettivamente con pratica n.3107 del 19 settembre 2003 a nome Palla Anna Silva con nullaosta della Soprintendenza prot. n.3927 del 25 agosto 2003 per rifacimento intonaci. L'impermeabilizzazione della terrazza con DIA n.2325 del 1 giugno 2010, nullaosta della Soprintendenza prot. n.455 del 12 febbraio 2010, infine CILA protocollo n.0956 del 17 marzo 2016, nullaosta della Soprintendenza prot. n.1594 del 21 dicembre 2015, sempre a nome Palla Anna Silva. In data 21/11/2019 la Signora Malasoma mandò una lettera all'attenzione del Geom. Serrentino con la quale denunciava la presenza, nei fondi al piano terra, di alcune pareti divisorie in cartongesso realizzate abusivamente dal gestore del Bar Nerone affittuario dei locali in oggetto. Quando i locali sono tornati nella disponibilità della proprietaria, le suddette pareti sono state demolite. Così la disposizione planimetrica dei locali è tornata allo stato originario, quindi le unità immobiliari al piano terra e al primo piano sono pienamente conformi ai titoli abilitativi che le riguardano ed alle norme edilizie ed urbanistiche del comune di Pisa . Le Planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.



### **Valore commerciale**

Il valore commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferito al primo semestre del 2022 attribuisce ai fondi commerciali in normale stato di manutenzione, per la zona di Porta a Lucca un valore che oscilla da un minimo di €1.250,00/mq, a un massimo di €1.750/mq di superficie lorda.

Noi abbiamo considerato la superficie utile netta che, per la destinazione commerciale, è pari ad un totale di mq.234,85 fra piano terra e primo piano.

**Valore immobili commerciali:  $\text{mq.234,85} \times \text{€1.250,00}$  (valore minimo) = € 293.562,50**

Il valore commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferito al primo semestre del 2022 attribuisce ai fondi con destinazione magazzino in normale stato di manutenzione, per la zona di Porta a Lucca un valore che oscilla da un minimo di €640,00/mq, a un massimo di €930,00/mq di superficie lorda.

Noi abbiamo considerato la superficie utile netta che, per la destinazione a magazzino, è di mq.93,50.

**Valore immobile con destinazione magazzino:  $\text{mq.93,50} \times \text{€640,00}$  (valore minimo) = €59.840,00.**

**Valore totale dei tre immobili € 353.402,00.**

In considerazione dello stato di abbandono degli immobili in oggetto, valutando le spese necessarie per riportarli ad uno stato sufficiente ed accettabile di funzionalità, stimiamo in € 58.402,00 il valore delle opere necessarie (rifacimento impianto elettrico, sostituzione di tre infissi e sistemazione dei due w.c. al primo piano)

Detraendo questa cifra dal valore complessivo sopra riportato abbiamo:

**Valore da tabelle OMI € 353.402,00 - € 58.402,00 spesa stimata per dare agibilità agli immobili = € 295.000,00 valore accettato dalla proprietaria Malasoma Alessandra.**

In fede



Arch. Roberto Galiberti