



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE PATRIMONIO-SPORT  
PREVENZIONE-DATORE DI LAVORO  
P.O. Stime, Espropri e Demanio Marittimo  
U.O. Espropri

~  
Palazzo Pretorio - Via del Moro, 2

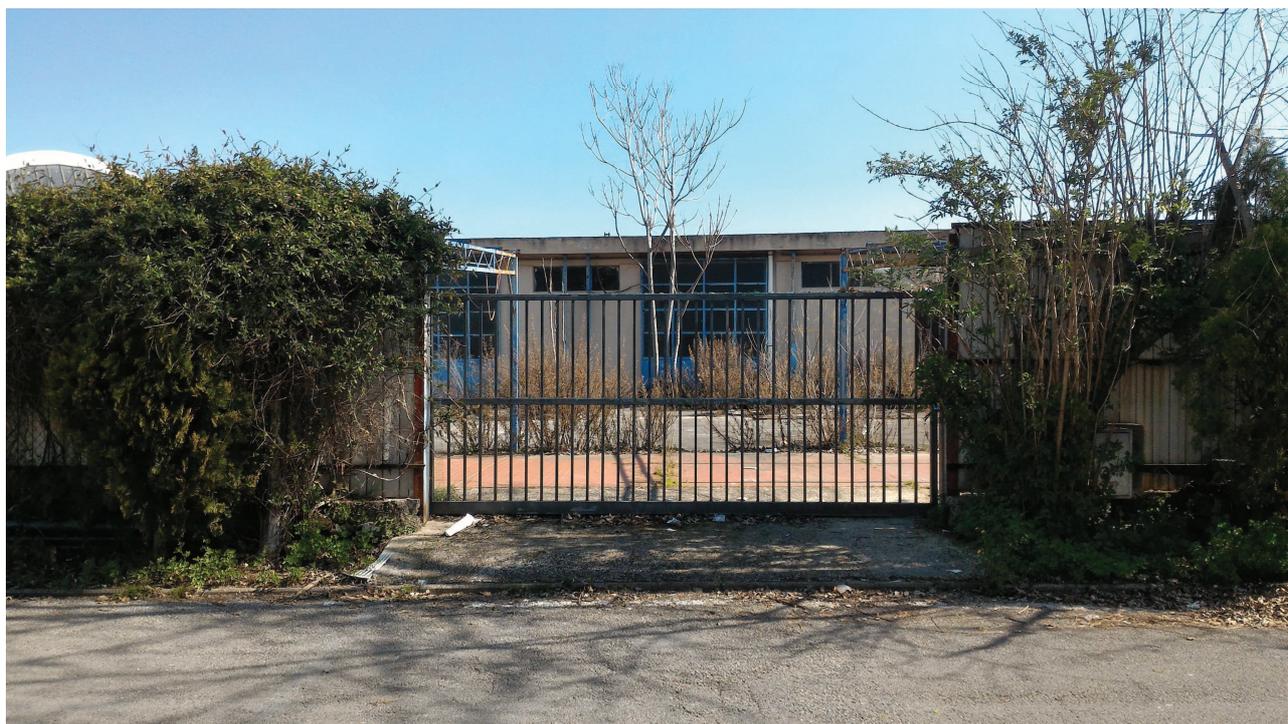
Tel: 050 910251 / 050 910585  
050 910259

e-mail: [espropri@comune.pisa.it](mailto:espropri@comune.pisa.it)  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

## VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Ubicazione bene oggetto di stima:



### Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	2
2. UBICAZIONE.....	2
3. DESCRIZIONE .....	3
4. PROPRIETA' .....	4
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	5
6. DATI CATASTALI.....	7
7. CONSISTENZA.....	8
8. STATO DI MANUTENZIONE.....	8
9. SITUAZIONE LOCATIVA.....	8
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
11. CONCLUSIONI.....	10

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** acquisizione

**Epoca di riferimento della valutazione:** marzo 2017

**Data di ultimazione della valutazione:** marzo 2017

**Indirizzo:** Piazza Andrea Del Sarto, SNC, Pisa (PI)

**Descrizione:** capannone in C.A. adibito a garage, con annessi garage in lamiera, tettoie e piazzale asfaltato

**Data di costruzione:** 1964

**Consistenza:** mq.244 (superficie convenzionale)

**Proprietà:** SBRANAEMME S.N.C. DI MANUELA, MARCO E MARGHERITA SBRANA con sede in PISA, C.Fisc.: 00109540500, proprietà per 1/1

**Attuale uso:** ex officina/garage

**Identificativi catastali:** C.F. Foglio 17 part.376 sub.2, 4, 5 e 6

**Situazione locativa in essere:** libero

### **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un corpo di fabbrica principale con struttura in cemento armato costruito negli anni '60, destinato ad officina/garage, della superficie di circa mq.189, da un fabbricato in lamiera della superficie di circa mq.18 destinato anch'esso a garage e da tettoie, attualmente prive di copertura, per una superficie di circa mq.115. Gli immobili sono corredati da un piazzale pertinenziale asfaltato delle superficie di circa mq.350. Il tutto con accesso dalla Piazza Andrea Del Sarto, attraverso cancello carrabile.

Il capannone principale è in condizioni di scadente manutenzione e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per riportarlo all'ordinarietà.

Lo scopo della stima è quello dell'acquisizione del bene da parte del Comune di Pisa, per l'ampliamento e la migliore funzionalità delle contigue aree a parcheggio già di proprietà dell'Ente.

### **2. UBICAZIONE**

1.1. Gli immobili sono ubicati in Pisa, quartiere Porta Nuova, nelle vicinanze della Piazza dei Miracoli.

1.2. Essi confinano, lato est, con l'area di proprietà comunale adibita a parcheggio pubblico a pagamento (area ex deposito CPT) e ad ovest con altra area comunale adibita a parcheggio pubblico a pagamento (piazza Andrea Del Sarto). L'accesso, anche carrabile, può essere realizzato da entrambe le aree confinanti e quindi è garantito l'agevole collegamento con la viabilità comunale della zona.

- 1.3. Il tessuto urbanistico in cui è inserito il bene è di tipo prevalentemente residenziale, posto nelle vicinanze dell'Ospedale Santa Chiara, con la presenza nella zona di istituti e facoltà universitarie e caratterizzato dalla vicinanza con la Piazza dei Miracoli.



### 3. DESCRIZIONE

- L'epoca di costruzione del fabbricato principale sono gli anni '60 e la sua destinazione è garage.
- E' costituito da un solo piano fuori terra, con struttura in cemento armato. Sono annessi un fabbricato in lamiera pure adibito a garage e la struttura di una tettoia oggi priva di copertura, nonché piazzale asfaltato.

- La struttura del fabbricato principale si presenta in carente stato di manutenzione e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.
- Le dotazioni impiantistiche sono pressochè inesistenti

Fotografie dell'immobile:



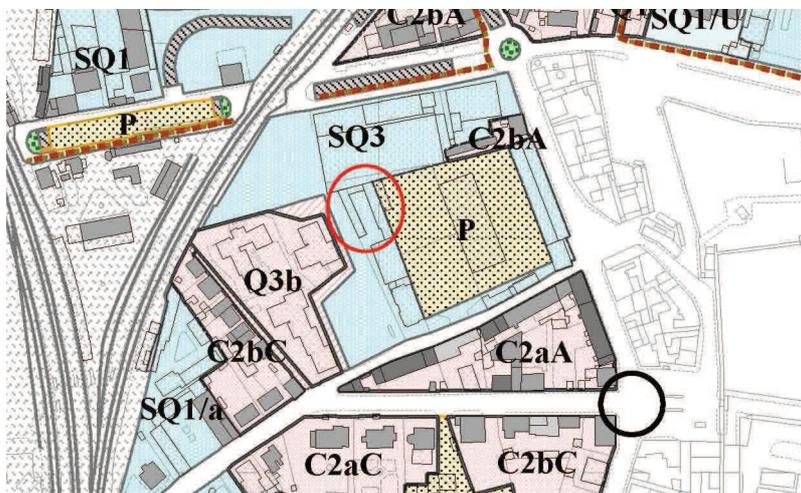
#### 4. PROPRIETA'

La proprietà risulta la seguente:

SBRANAEMME S.N.C. DI MANUELA, MARCO E MARGHERITA SBRANA con sede in PISA, C.Fisc.: 00109540500, proprietà per 1/1.

## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile è inserito in zona SQ3 del vigente Regolamento Urbanistico, normata dall'art.1.2.2.8, come risulta dall'estratto cartografico che segue:



Tale norma prevede:

*Per gli ambiti SQ3 gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono consentiti tramite piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:*

- a) incremento della superficie edilizia totale degli edifici esistenti sino ad un massimo del 20%;*
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;*
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari ovvero quella preesistente, se superiore;*
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 per cento della superficie fondiaria;*
- e) realizzazione e sistemazione di una fascia latistante le strade/marciapiedi/parcheggi, di profondità pari almeno a ml.5, totalmente a verde (permeabile), piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva mantenuto e gestito, a proprie spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.*

*Gli ampliamenti non sono ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale. Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono ammessi con esclusione di nuove scuole o potenziamento di quelle esistenti all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale e di nuove scuole con oltre 100 studenti all'interno della fascia C:*

- a) gli interventi con i parametri degli ambiti SQ2 nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:*
  - si tratti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico tra le quali: scuole, servizi (sanitari, culturali, sociali), anche realizzate da soggetti privati se convenzionate con il comune con vincolo di destinazione d'uso non inferiore a 30 anni;*
- b) i parcheggi pubblici e/o di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 1.4.7.*

e dall'art.1.2.2.9, che prevede:

*1. Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:*

**giardinaggio;**

**abitazioni ordinarie** non più di una unità immobiliare in ogni edificio legata da vincolo pertinenziale alle attività presenti nell'edificio e nel limite massimo del minore tra i due valori:

- mq. 150 della superficie edilizia totale degli edifici;*
- 5% della superficie edilizia totale dell'edificio; per valori inferiori, è consentito di raggiungere la superficie*

utile netta di mq. 65.

*Nuove abitazioni non sono ammesse nelle aree comprese all'interno della fascia A del Piano di Rischio Aeroportuale.*

**abitazioni collettive** limitate a:

conventi e simili;

collegi;

convitti;

case dello studente (studentati);

foresterie;

residenze sanitarie assistite (ospizi).

*Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale.*

**attività artigianali e industriali** purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, interessino l'intero edificio o siano collocate al piano terra con accesso autonomo e indipendente e limitate a:

artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie utile netta dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

artigianato di servizio.

*In tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo.*

**commercio al dettaglio**, limitato a:

esercizi di vicinato;

servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;

medie strutture di vendita negli ambiti SQ3;

grandi strutture di vendita solo negli ambiti SQ1 e se già in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, e nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate a tale data;

centri commerciali solo negli ambiti SQ1 e se già in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, e nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate a tale data;

esercizi di somministrazione alimenti e bevande;

*impianti di distribuzione carburanti, in tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo, in conformità con le disposizioni di cui al tit. V delle presenti norme.*

*Grandi strutture di vendita e centri commerciali non sono ammessi all'interno delle fasce A, B e C individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale. Centri commerciali non sono ammessi all'interno della fascia D del piano.*

**attività ricettive**, limitate a:

alberghi, motel;

villaggi turistici, residenza turistico-alberghiera, **case e appartamenti per vacanze**, solo se convenzionati e tutte le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta sono identificati nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;

campeggi;

aree di sosta attrezzate per camper e roulotte;

ostelli.

*Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, con esclusione delle case ed appartamenti per vacanze ricavate in edifici esistenti già a destinazione residenziale ed assimilabili, ai fini del rischio, alla residenza ordinaria.*

**attività direzionali**;

**erogazioni dirette di servizi**;

**strutture per l'istruzione;**

*Non sono ammesse nuove strutture per l'istruzione nelle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale e nuove scuole con oltre 100 studenti all'interno della fascia C.*

**strutture culturali;**

**strutture associative;**

**strutture ricreative, limitate a:**

teatri;

cinematografi;

locali di spettacolo;

sale di ritrovo e da gioco;

impianti coperti per la pratica sportiva.

*Teatri, cinema e locali di spettacolo non sono ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale; nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti sono consentite nella fascia B fino ad un massimo di 200 posti e nella fascia C fino ad un massimo di 500 posti, purché non prossime ad altre strutture od obiettivi sensibili (500 metri).*

**strutture religiose;**

**strutture sanitarie ed assistenziali;**

*Non sono ammesse strutture di degenza all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale, consentite nella fascia B con limitazione ad un massimo di venti posti letto.*

**attrezzature cimiteriali**

**mobilità meccanizzata**

**attrezzature tecnologiche.**

*Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse solo con i piani attuativi con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale in relazione alle diverse destinazioni ed alle fasce di rischio nelle quali si collocano.*

*Vincoli di utilizzazione specifici derivanti dal Regolamento Urbanistico o da norme sovraordinate possono essere di volta in volta precisate con determinazione dirigenziale in relazione alle esigenze di utilizzazione ed ai vincoli stessi.*

L'immobile e la relativa area di pertinenza risultano esterne alle fasce A, B e C individuate dal vigente Piano di Rischio Aeroportuale.

Il capannone principale risulta realizzato in base alla Licenza Edilizia n.255 del 2.07.1964, mentre le tettoie ed il garage in lamiera sono stati oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.10658 del 18.04.2002. Infine, l'apertura dell'accesso da Piazza Andrea Del Sarto è stata realizzata a seguito della presentazione della D.I.A. n.773 del 7.03.2003.

## **6. DATI CATASTALI**

Il complesso risulta così accatastato:

al C.F. del comune censuario di Pisa

Foglio 17 particella 376 subalterno 2 categoria C/6 classe 4° consistenza mq.18, rendita € 100,40

Foglio 17 particella 376 subalterno 4 categoria C/6 classe 4° consistenza mq.189, rendita € 1.054,19

Foglio 17 particella 376 subalterno 5 categoria area urbana consistenza mq.43, senza rendita

Foglio 17 particella 376 subalterno 6 Bene comune non censibile

al C.T. del comune censuario di Pisa

Foglio 17 particella 376 qualità Ente Urbano consistenza mq. 690

(Allegato 1 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

## 7. CONSISTENZA

In data 13.03.2017 è stato effettuato un sopralluogo esterno agli immobili oggetto di stima, nel corso del quale è stata acquisita la documentazione fotografica inserita nella presente relazione. La consistenza degli immobili, ricavata dalla documentazione fornita dalla proprietà risulta la seguente:

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq.)	Sup. scoperta (mq.)
Terra	Garage (oggi inutilizzato)	189	
Terra	Garage in lamiera	18	
Tettoie	Oggi prive di copertura	115	
Area scoperta	Piazzale asfaltato		350
<b>Totale</b>		<b>322</b>	<b>350</b>

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

La struttura del fabbricato principale si presenta in carente stato di manutenzione e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. Le dotazioni impiantistiche sono pressochè inesistenti

Le tettoie risultano prive di copertura ed attualmente è presente solo la struttura in metallo, visibilmente ammalorata. Anche il garage in lamiera presenta evidenti segni di usura.

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

Gli immobili risultano liberi, senza contratti locativi in corso.

## 10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Criterio di stima individuato è quello sintetico comparativo. E' stata effettuata la ricerca dei comparabili, individuando alcuni contratti di compravendita, stipulati nell'ultimo anno, di immobili adibiti ad autorimessa nella zona di riferimento, trasferiti unitamente ad altre unità immobiliari di tipo residenziale.

Sono stati poi determinati, in relazione alle caratteristiche dei beni presi a comparazione, i relativi coefficienti marginali di apprezzamento o deprezzamento, il tutto come indicato nella seguente tabella:

TABELLA COMPARABILI														
Atto	Ubicazione immobile	Dati catastali			Coeff.	Sup. raggiu- gliata mq.	Prezzo dichiarato	Prezzo unitario ragguagliato	Prezzo unitario autorimessa	Coeff. Marginali		Valore unitario oggetto di stima		
		Foglio	Part.	Sub. Cat.						Cons. mq.	Tip.struttura		Dimensioni	Stato conserv.
Notaio Stefania Mosca di Napoli rep.n.285 del 7.12.2016	Pisa - Via G.B.Niccolini	17	98	17	C/6	24	0,50	12	€ 2.429,63	€ 1.214,81	1,20	0,90	0,85	€ 1.115,20
				19	C/2	3	0,25	0,75						
				179	A/3	82	1,00	82						
Notaio Angela Lallo di Piombino rep.n.71892 dell'8.02.2016	Pisa - Piazzale Sicilia	18	376	20	C/6	10	0,50	5	€ 2.068,97	€ 1.034,48	1,25	0,90	0,85	€ 989,22
				11	A/2	96	1,00	96						
Notaio Enrico Barone di Pisa rep.n.54721 del 27.01.2017	Pisa - Via Tevere	6	560	5	C/6	15	0,50	7,5	€ 2.072,07	€ 1.036,04	1,25	0,90	0,85	€ 990,71
				1	C/6	15	0,50	7,5						
Notaio Pietro Cappelli di Pisa rep.n.25994 del 30.05.2016	Pisa - Via Pandolfo Fancelli	17	22	4	A/2	173	1,00	173	€ 2.356,16	€ 1.178,08	1,25	0,90	0,85	€ 1.126,54
				2	C/6	19	0,50	9,5	€ 430.000,00					
<b>Valore unitario medio oggetto di stima</b>														<b>€ 1.055,42</b>

Tale valore unitario viene quindi applicato alla superficie raggugliata degli immobili oggetto di stima, come segue:

TABELLA STIMA PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILI					
Descrizione	Superficie mq.	Coeff. di ragguglio	Superficie raggugl.mq.	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone in C.A.	189	1,00	189		
Garage in lamiera	18	0,50	9		
Strutture tettoie	115	0,25	29		
Piazzale	350	0,05	18		
		<b>TOTALE</b>	<b>244</b>	<b>€ 1.055,42</b>	<b>€ 257.786,34</b>

### 11. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in

**€ 257.000,00 (Euro Duecentocinquantasettemila).**

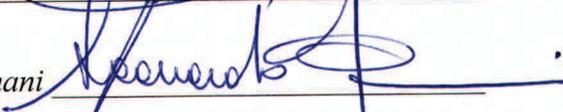
Pisa, li 15 marzo 2017

I TECNICI COMUNALI

Geom. Gabriele Ricoveri



Dr. Geom. Leonardo Gemignani



Geom. Roberto Serrentino



**E' copia conforme all'originale**

**RICOVERI  
GABRIELE**

Firmato digitalmente  
da RICOVERI GABRIELE  
Data: 2017.03.15  
11:10:09 +01'00'