

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



CODICE IMMOBILE: 011

INDIRIZZO: Via Dante Alighieri 13 - Comune di Palaia (PI) Località Forcoli

PROPRIETÀ: Comune di Pisa



SOMMARIO

1	PREMESSA	1
2	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	2
2.1	Identificazione.....	2
2.2	Caratteristiche localizzative e di contesto.....	2
2.3	Caratteristiche di composizione e consistenza.....	4
2.4	Dotazioni impiantistiche e stato di conservazione.....	6
3	CONDIZIONI DI VENDIBILITA'	8
4	VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE	9



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 Pisa in data 20/04/2020 (CIG 8135853E46).

Le risultanze dettagliate nel seguito sono state ottenute tramite un processo strutturato e organico di cui si segnalano i principali punti cardine:

- **attività di Due Diligence**, incluso il sopralluogo conoscitivo presso l'immobile, che hanno portato a sistematizzare 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 (Allegato 1);
- **attività di analisi, accertamento e verifica dello stato di fatto dell'immobile**, con individuazione di eventuali iter procedurali per la regolarizzazione di posizioni giuridico-normative risultate non conformi ai fini della vendita;
- **indagini di mercato**, finalizzate ad acquisire i valori del mercato immobiliare per ambiti localizzativi e tipologie edilizie, fattori ed esternalità specifici che possono condizionare i valori di mercato del bene;
- **stima del valore** di compravendita del bene, in conformità ai procedimenti di valutazione indicati dalla UNI 11612 e nelle Linee Guida riconosciute e comunemente adottate nella prassi estimativa (es. IVS, ABI).



2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Identificazione

Il bene è sito in Via Dante Alighieri 13 - Comune di Palaia (PI) Località Forcoli. Il bene è contraddistinto al **N.C.E.U.** e al **N.C.T.** al Foglio 49, Particella 120 del Comune di Pisa.

Localizzazione generale dell'immobile nel contesto urbano



2.2 Caratteristiche localizzative e di contesto

Il fabbricato, denominato "Villa Giannini", insiste su terreno identificato al N.C.T. di Pisa al Foglio 49, Particella 120 per una superficie catastale di 448 mq.

L'immobile è posizionato al centro della zona Forcoli del Comune di Palaia, al ridosso di Via Dante Alighieri 13. A livello infrastrutturale il giardino di pertinenza è cinto frontalmente da Via Dante Alighieri mentre ai lati e sul retro è cinto da viabilità privata. Dalla posizione in cui è ubicato l'immobile è possibile raggiungere rapidamente: piccole attività commerciali di vicinato.

Storia della zona

Il nome Forcoli, deriva dal vecchio "Forcole" a sua volta derivato da castrum Forcolae.

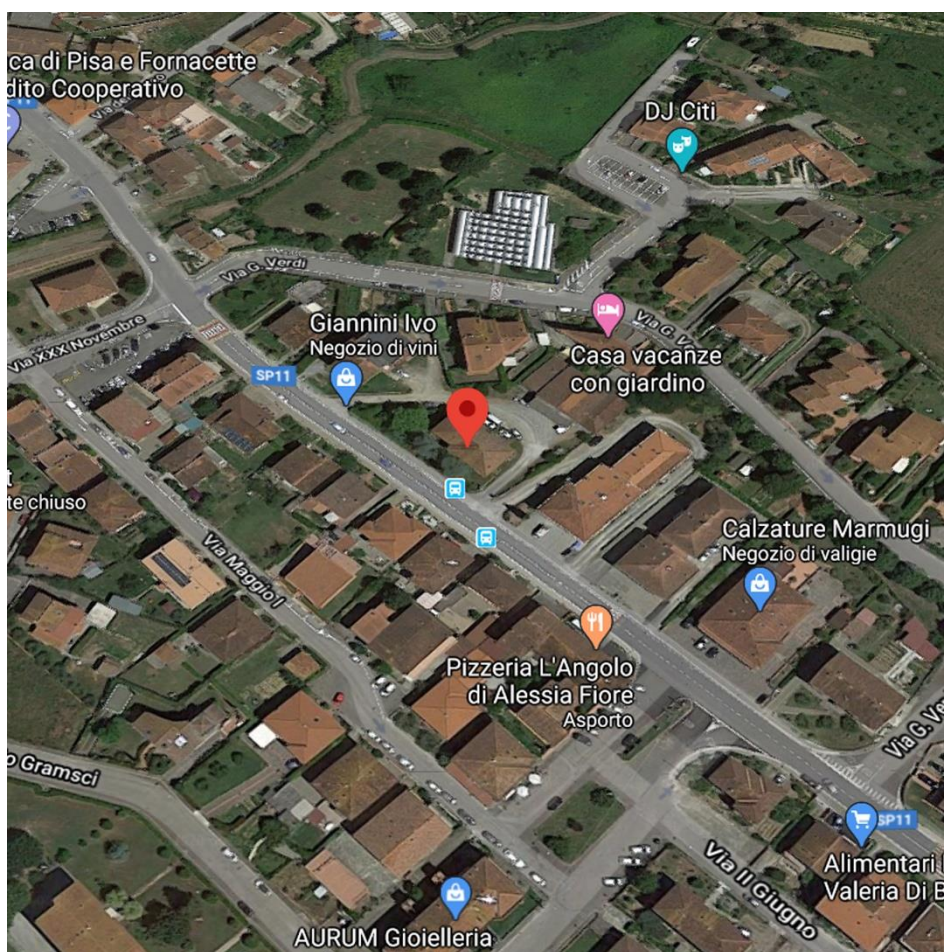
Il riferimento più antico nella storia di Forcoli, risale al 3 febbraio 1061 quando il marchese Alberto degli Obertenghi, donò alla Badia di San Michele di Poggibonsi, oltre ad altri averi, anche i suoi possedimenti di "Furcule". Nel periodo dal 1141 al 1153 una parte del borgo passò dall'arcivescovo di Pisa all'arcivescovo di Lucca, e nel 1209 l'imperatore Ottone IV confermò il dominio del vescovo di Lucca, su tutta la zona.

Nel 1285 Forcoli venne conquistato da Firenze. Il borgo non sfuggì alle conseguenze delle successive lotte fra Pisa e Firenze: nel 1362 un esercito di Fiorentini, comandato dal marchese Bonifazio Lupo, distrusse infatti "Mercantale di Forcoli".

Tra il Settecento e l'Ottocento, la villa che era stata edificata in Forcoli dalla famiglia degli Upezzinghi, passò ai Del Torto, poi ai Mosca e successivamente venne acquistata da Giuseppe Conti che la modificò, mentre suo figlio, principe Cosimo Conti, la abbellì con i giardini. L'ultimo acquirente storico della Villa fu il barone Brunner, dal quale prende il nome la piazza al centro del paese. Nel 1915 vi fu mandato dal padre il membro della famiglia Guido Brunner, che aveva disertato dall'Impero Austroungarico per combattere da sottotenente insieme agli Italiani, era stato catturato dagli Austriaci, condannato a morte per fucilazione e graziato dall'Imperatore Francesco Giuseppe; ne fuggì subito per tornare a combattere presso il Regio Esercito; cadde in azione nel 1916.

Monumenti e luoghi d'interesse presenti in Forcoli sono:

- **Architetture religiose:** Chiesa di San Frediano e chiesa parrocchiale della frazione.
- **Architetture civili:** Fonte pubblica e Villa Brunner.
- **Architetture militari:** Castello di Forcoli e Mura di Forcoli.



2.3 Caratteristiche di composizione e consistenza

Il fabbricato, ad uso residenziale, è di tipo villetta unifamiliare. Un lato affaccia su Via Dante Alighieri e gli altri, invece, affacciano sulla viabilità di accesso ai lotti confinanti.

L'impianto del fabbricato risulta antecedente al 1954. Esso è circondato da un ampio giardino di pertinenza esclusiva. Una



recinzione in muratura separa la proprietà da via Dante Alighieri. L'accesso al fabbricato avviene da un cancello pedonale posto sulla strada principale e da due accessi carrabili posti ai lati del giardino.



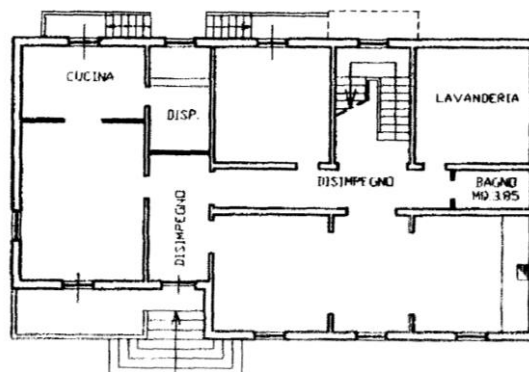
Sul fronte strada, le facciate intonacate sono arricchite da cornici marcapiano, da cornici modanate delle porte e delle finestre, da bugnato angolare (cantonali) e da bugnato apposto su parte di facciata corrispondente al piano rialzato.



L'edificio è costituito da un volume isolato su lotto, si sviluppa su 2 livelli fuori terra e 1 livello interrato accessibile solamente dall'esterno. I 2 livelli fuori terra sono collegati da un unico ampio scalone interno.

Il piano rialzato risulta composto da

- un ingresso,
- la cucina con dispensa collegata a vano pranzo con terrazzino,
- un grande soggiorno,
- uno studio;
- un vano ad uso lavanderia
- n° 1 un servizio igienico;

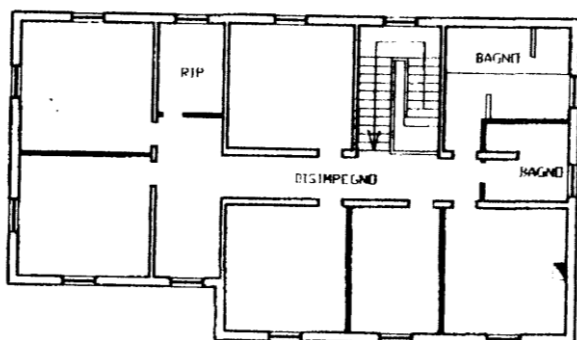
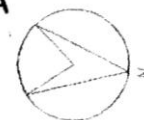


Il piano secondo si compone di

- n. 6 vani
- doppi servizi e ripostiglio,
- un ampio disimpegno.

PIANO TERRA

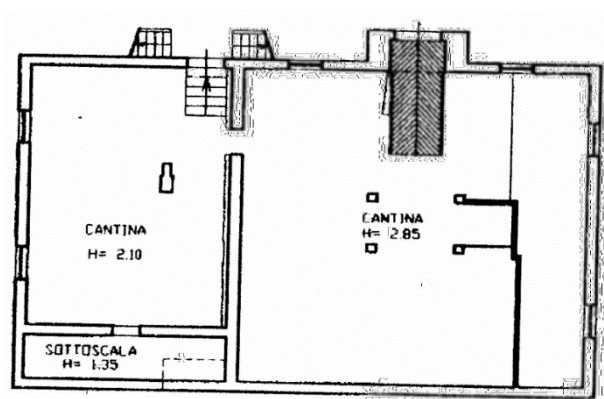
h= 3.51



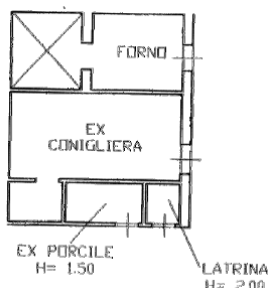
PIANO PRIMO

h= 2.84

Nel piano seminterrato sono presenti due locali.



La copertura è composta da falde ricoperte da tegole in cotto di tipologia "coppo". È presente una terrazza esterna, posta al piano rialzato che affaccia su due lati del lotto.



È parte della proprietà una pertinenza identificata catastalmente al N.C.U. Foglio 49, Part. 121, Sub. 3, descritta come ex forno/porcilaia, situata nel fabbricato posto nel lato posteriore di quello principale.

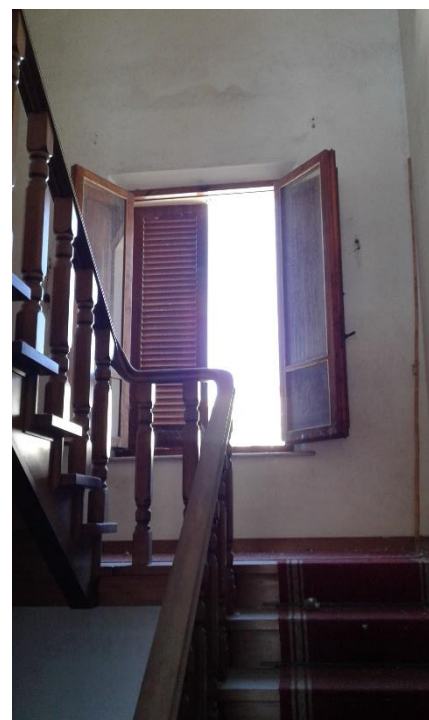
codice Unità Immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Livello	Sup. netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Volume (mc)
011	49	120		PT-P1	507,05	641,20	1.923,60
	49	121	3				
Totale					507,05	641,20	1.923,60

2.4 Dotazioni impiantistiche e stato di conservazione



Le finiture interne dello stabile sono in buone condizioni, ad eccezione di alcuni ambienti che versano in pessime condizioni. Infissi e persiane sono in legno, in pessimo stato manutentivo.

L'edificio non è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione ordinaria e, pertanto, diversi elementi architettonici e impiantistici non versano in un buon stato di conservazione.



Nelle tabelle seguenti sono riportate le caratteristiche tipologiche e costruttive delle principali componenti edilizie e impiantistiche rilevate nell'edificio.

Componenti	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
Strutture portanti verticali	Muratura portante	Buono
Strutture portanti orizzontali	Latero cemento	Insufficiente
Copertura	Falda	Discreto
Finiture verticali esterne	Intonaco	Insufficiente
Altri elementi	Scalinate	Discreto
Elementi decorativi superficiali	Marcapiani e bugnato angolare sul prospetto di facciata	Insufficiente
Elementi decorativi sovrapposti	Non presenti	
Partizioni verticali interne	Muratura portante	Discreto
Serramenti esterni - tipo telaio	Legno	Discreto
Serramenti esterni - tipo vetro	Singolo	Pessimo
Serramenti esterni - qualità vetro	Normale	Pessimo
Sistema di oscuramento	Legno	Insufficiente
Serramenti interni	Porte in legno	Discreto
Portone ingresso blindato	NO	Discreto
Pavimenti interni prevalenti	Legno	Insufficiente
Pavimenti esterni (balconi e aree esterne)	Mattonato	Insufficiente
Rivestimenti prevalenti	Tinteggiatura	Discreto

Unità pertinenziali interne e esterne	Funzione/Destinazione attuale
1	Giardino
2	Posti auto scoperti (fino a 3)

L'immobile è dotato dei principali impianti utili alle normali esigenze abitative. Lo stato manutentivo degli impianti presenti risulta pessimo e necessiterebbe di una revisione generale ai fini dell'ammodernamento e dell'adeguamento normativo.

Impianti elettrici: a traccia interna dotato di un vecchio quadro elettrico generale senza salvavita posizionato al piano rialzato. I punti luce sono privi di corpi illuminanti. Le prese sono tutte dotate di scatole e sono in



normale stato di manutenzione. Accanto al quadro elettrico generale è presente un vecchio contatore ENEL. Non si riscontra la presenza di impianto di protezione per le scariche atmosferiche, mentre è presente un impianto telefonico e un impianto televisivo (antenna).

L'impianto termico è composto da una stufa a legna (non funzionante). Ogni vano è dotato di elementi radianti in ghisa con tubazione di collegamento a traccia interna.

L'impianto idrosanitario (acqua fredda e acqua calda prodotta dalla caldaia sopra menzionata). Non si ha evidenza di documentazione inerente l'allaccio all'impianto idrico comunale né per gli scarichi in fogna.

Nella tabella seguente sono riportate a titolo riepilogativo le caratteristiche tipologiche degli allacci e degli impianti.

Allacci ai servizi di rete

Tipo	Presenza	Sottotipo	Contatore dedicato
Adduzione idrica	SI	Acquedotto	SI
Scarico idrico	SI		-
Elettricità	SI	Allaccio BT	SI
Telefonia	SI		-
Fibra ottica	NO		-
Gas	NO		

Impianti tecnologici

Tipo Impianto	Presente	Eventuale sottotipo	Stato di conservazione (a vista)	Funzionalità
Riscaldamento - generazione	SI	Stufa a legna	Pessimo	Non funziona
Riscaldamento - emissione	SI	Radiatori	Discreto	Non può dirsi a vista
Raffrescamento - generazione	NO			
Raffrescamento - emissione	NO			
Acqua calda sanitaria - generazione	SI	Combinata con riscaldamento	Pessimo	Non funziona
Pannelli solari	NO			
Idricosanitario	SI		Pessimo	Non può dirsi a vista
Innaffiamento esterno	SI		Insufficiente	Non può dirsi a vista
Pannelli fotovoltaici	NO			
Alimentazioni di emergenza	NO			
Distribuzione elettrica	SI	Sfilabile	Discreto	Non può dirsi a vista
Illuminazione interna	SI	Sfilabile	Discreto	Non può dirsi a vista
Illuminazione esterna	NO			
Illuminazione di sicurezza	NO			
Messa a terra	NO			
Citofono/Videocitofono	NO			
Rete telefonia	SI	Sfilabile	Discreto	Non può dirsi a vista
Rete dati	NO			
Antenna terrestre/satellitare	SI		Discreto	Non può dirsi a vista
Ripetitori telefonici/TV	NO			
Protezione scariche atmosferiche	NO			
Videosorveglianza	NO			
Antintrusione e allarmi	NO			
Controllo accessi	NO			
Diffusione sonora	NO			
Rilevazione incendi	NO			
Spegnimento incendi - Alimentazioni	NO			
Spegnimento incendi - Distribuzione	NO			
Porte tagliafuoco	NO			
Ascensore/Montacarichi	NO			



Nota:

La valutazione dello stato conservativo/manutentivo è stata eseguita a vista in sede di sopralluogo, senza ricorso a prove e indagini strumentali, secondo la seguente scala di valutazione:

- **Ottimo:** elementi in condizioni ottime, di nuova installazione e/o uso, esteticamente ineccepibili, perfettamente funzionanti, con assenza di qualsiasi elemento di obsolescenza (degrado manutentivo, presenza muffa, umidità, fessurazione, cedimenti);
- **Buono:** elementi in condizioni buone e funzionanti, senza alcuna criticità ed esteticamente discreti, con assenza completa di elementi di obsolescenza, se non presenze di vetustà non rilevanti ai fini dell'uso dell'elemento considerato;
- **Discreto:** elementi in condizioni discrete, in uso ma con alcuni degradi manutentivi localizzati, che necessitano di parziali interventi manutentivi ai fini dell'uso dell'elemento considerato;
- **Insufficiente:** elementi in condizioni insufficienti e/o non a norma, presenza di degradi manutentivi di grande entità, con necessità di adeguamenti normativi e interventi manutentivi consistenti ai fini dell'uso dell'elemento considerato;
- **Pessimo:** elementi in condizioni pessime e/o non a norma, presenza di degradi manutentivi di grande entità, con necessità di interventi manutentivi straordinari e/o di ristrutturazione immediati e urgenti ai fini dell'uso dell'elemento considerato. Il mancato intervento manutentivo e/o di ripristino potrebbe causare pericolo per la pubblica incolumità, data la gravità dello stato manutentivo rilevato.

3 CONDIZIONI DI VENDIBILITA'

Nel seguito è evidenziata una sintesi dei principali elementi considerati ai fini della verifica di vendibilità del bene, così come risultanti al termine dell'attività di Due Diligence.

L'edificio è stato acquistato dal Comune di Pisa con contratto Rep. 6318/1329 in data 15/12/2004 (trascritto a Livorno ai nn. 421 il 17/01/2005) dalla Società San Genesio Immobiliare S.p.A.

È stata effettuata ispezione ipotecaria in data 23/06/2020, periodo informatizzato dal 12/05/1992 al 22/06/2020, dalla quale non si sono riscontrate ipoteche iscritte presso l'Agenzia del Territorio, non si sono riscontrate servitù trascritte, non si ha evidenza di pesi o gravami.

L'immobile nel suo complesso risulta adeguato alla funzionalità cui è destinato.

Alcune finiture interne e gli infissi dello stabile sono in stato di degrado, ma nel complesso l'edificio è in un buono stato di manutenzione.

Gli impianti sono da riqualificare adeguandoli alle attuali normative tecniche.

Confrontando le planimetrie catastali storiche si osserva come l'edificio abbia subito diverse ristrutturazioni nel tempo. Confrontando il catastale del fabbricato del 1956 con quello del 2008 è evidente una diversa distribuzione dei vani ai vari livelli, con un diverso posizionamento anche del vano scala interno di collegamento del piano rialzato con il piano primo, oltre a un ampliamento del piano seminterrato, alla copertura di un'ampia terrazza e ad un cambio di destinazione d'uso da soffitte a vani abitabili, con innalzamento del tetto della copertura.

I lavori di sopraelevazione sono stati autorizzati con licenza edilizia n° 27/77 rilasciata dal Comune di Palaia il 26/05/1977 e successiva variante n° 9/78 del 07/02/1978; per le opere eseguite in difformità alle citate licenze è stata rilasciata dal suddetto Comune la concessione in sanatoria n° 23/2004 del 03/12/2004.

L'amministrazione Comunale proprietaria dell'immobile eseguirà prima della vendita le seguenti attività di regolarizzazione/completamento:

- conclusione pratica sanatoria 2004,
- produzione APE.



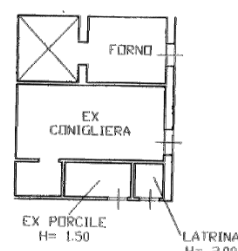
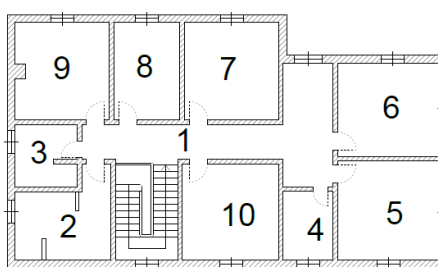
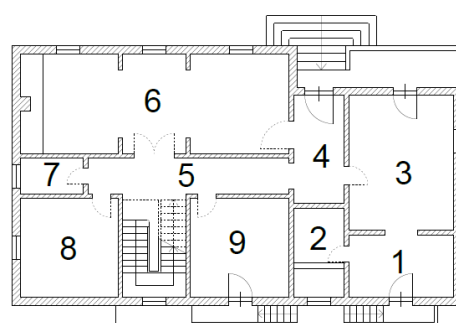
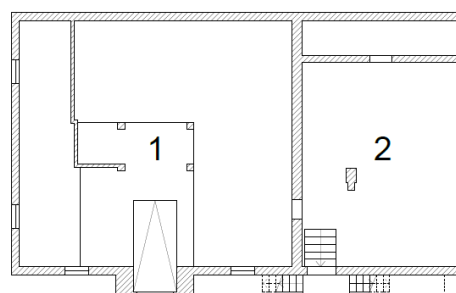
4 VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

L'attività di valutazione illustrata nel presente capitolo è stata eseguita in conformità alla norma tecnica UNI 11612, recante "Stima del valore di mercato degli immobili" e, in particolare, secondo i criteri indicati al punto "A.1 - Valutazione svolta per soggetto qualificato" (Ente Pubblico) della norma tecnica.

In relazione alla tipologia del bene oggetto di valutazione è stato adottato il **METODO DEL CONFRONTO**, basato sul criterio comparativo di mercato ovvero sulla comparazione con i valori di compravendita rilevati sul libero mercato per il segmento di mercato di cui il bene fa parte, nella stessa zona e in un periodo recente.

A tali fini è stata determinata la superficie commerciale del bene come segue:

Descrizione	Sup. (mq)	fattore di ponderazione	Superficie ponderata (mq)
PIANO INTERRATO			
1 Cantina - locale caldaia	116,80	25%	29,20
2 Cantina/magazzino	66,50	25%	16,63
PIANO TERRA			
1 cucina	12,07	100%	12,07
2 ripostiglio	8,25	50%	4,13
3 Sala da pranzo	25,87	100%	25,87
4 ingresso	10,40	100%	10,40
5 corridoio	12,93	100%	12,93
6 salone	48,35	100%	48,35
7 bagno1	4,20	100%	4,20
8 camera1	17,70	100%	17,70
9 camera2	17,65	100%	17,65
scale	11,75	10%	1,18
balconi	12,50	30%	3,75
PIANO PRIMO			
1 corridoio	24,90	100%	24,90
2 bagno2	6,50	100%	6,50
3 bagno3	7,14	100%	7,14
4 bagno4	13,70	100%	13,70
5 camera3	19,30	100%	19,30
6 camera4	18,20	100%	18,20
7 camera5	17,37	100%	17,37
8 camera6	12,15	100%	12,15
9 camera7	17,10	100%	17,10
10 camera8	17,64	100%	17,64
GIARDINO	480,00	10%	48,00
Ex forno/porcilaia	28,50	25%	7,13
TOTALI	1.027,47		413,17



Nota metodologica: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione residenziale adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI ([Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare](#))



I valori di mercato rilevati dalla Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, per:

- Provincia: PISA
- Comune: **PALAIA**
- Fascia/zona: Suburbana/**FORCOLI**
- Codice di zona: **E1**
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale

nell'anno **2019**, sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1200
Box	NORMALE	360	510
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300

Tra questi, il valore di riferimento adottabile per la stima dell'immobile in oggetto si ritiene sia:

$$\text{valore medio per ville e villini} = \mathbf{1.200,00 \text{ Euro/mq}}$$

Pur nella consapevolezza della solidità metodologica ed affidabilità della rilevazione OMI, si è inteso sviluppare una ulteriore analisi secondo il metodo del confronto con immobili simili offerti in vendita, anche detto "Asking Price" (anch'esso basato sul criterio comparativo di mercato), allo scopo di avere un riscontro di più immediata attualità. Sono state quindi analizzate le offerte pubblicate, estrapolando le seguenti, relative ad immobili ritenuti maggiormente simili a quello oggetto di stima:

Descrizione	prezzo richiesto	mq	€/mq
Terratetto unifamiliare via Andrea di Mino, Palaia	320.000,00	190	1.684,21
Villa unifamiliare via Eugenio Orsi 9, PalaiaPalaiaVia Eugenio Orsi	215.000,00	255	843,14
Rustico Strada Comunale di Grotta al Leccio, Montefoscoli, Palaia	345.000,00	720	479,17
Casa colonica piazza San Lorenzo, Palaia	730.000,00	320	2.281,25
Rustico via del Popolo 45-1, Palaia	1.350.000,00	650	2.076,92
Villa unifamiliare Strada Provinciale Palaiese, Palaia	85.000,00	90	944,44
Rustico Strada Comunale di Grotta al Leccio, Alica, Palaia	200.000,00	700	285,71
Rustico via del Popolo, Palaia	549.000,00	540	1.016,67
Rustico via di grotta al leccio, Palaia	345.000,00	511	675,15
Rustico via del Bosco, PalaiaPalaiaVia del Bosco	200.000,00	221	904,98
<i>Valori complessivi</i>	<i>4.139.000,00</i>	<i>3.497</i>	<i>1.183,59</i>

Dall'analisi critica dei dati delle predette offerte può affermarsi la sostanziale confermabilità del valore OMI già indicato.



Pertanto, il valore di mercato di base per l'immobile in oggetto (alle condizioni "normali" di stato di conservazione), può essere così calcolato:

$$\text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario (Euro/mq)} = 413,17 \times 1.200,00 = 495.804,00 \text{ Euro}$$

Considerate le insufficienti condizioni manutentive e di conservazione del fabbricato, si è proceduto a stimare, con modello di stima parametrico CRESME, i costi di riqualificazione necessari a riportare il fabbricato stesso in normali condizioni di stato conservativo.

Sono stati ipotizzati gli interventi di rinnovamento alle percentuali indicate sulle componenti edilizie ed impiantistiche, come rappresentato nella tabella a lato.

Il costo complessivo degli interventi è stimabile in **Euro 225.000,00**

Tale costo dovrà quindi essere detratto dal valore di base come sopra calcolato per determinare la stima finale dell'immobile in oggetto alle sue attuali condizioni di manutenzione e conservazione.

	Incidenza sull'esistente (%)
Tramezzature	0
Manto di copertura	0
Impermeabilizzazione	0
Isolanti e coibenti	0
Pavimenti e rivestimenti	100
Opere in pietra	0
Intonaci interni ed esterni	50
Opere da lattoniere	0
Porte portoni e finestre	80
Serramenti e ringhiere	50
Vetri	0
Vernici	0
Impianto idrico-sanitario	100
Impianto riscaldamento	50
Impianto elettrico	100
Opere esterne	50

Pertanto, la **stima del valore di compravendita del bene** risulta essere di:

Euro 270.804,00

(duecentosettantamilaottocentoquattro)