



Spettabile
FS SISTEMI URBANI S.r.l.
Piazza della Croce Rossa, 1
00161 Roma (RM)

Roma, 3 settembre 2021
Ns. Rif. 383.2021-LU/VAL

Egregi Signori,
facendo seguito all'incarico conferitoci, esponiamo nella presente i risultati della valutazione (*perizia semplice*) condotta sul complesso immobiliare di proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l. (di seguito, "FSSU"), sito sul territorio comunale di **Pisa (PI)**, **Via Quarantola** (di seguito, l'"Immobile"), con riferimento al 30 giugno 2021.

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato dell'Immobile ai fini di una possibile proposizione sul mercato.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2020 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2020 – VPS4 4).

L'Immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 29 marzo 2021.

Come previsto dall'incarico conferitoci, non abbiamo effettuato alcuna indagine circa il titolo di proprietà dell'Immobile stimato; la valutazione ha presupposto che il bene sia pienamente conforme alla legislazione ed alle normative vigenti.

Non abbiamo considerato eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2020 e da RICS Valuation –Global Standards 2020 (“Red Book”).
PRAXI è Società di Valutazione “regulated by RICS” [Firm n° 710985].

I criteri e le metodologie di valutazione, nonché la elaborazione del processo peritale, sono analiticamente esposti nell’allegata Relazione di Stima.

FATTORI NON ORDINARI DI INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

La diffusione del virus COVID-19 sta avendo tuttora un forte impatto sui mercati finanziari globali.

L'attività del mercato immobiliare ha subito contraccolpi rilevanti, anche se differenziati nei diversi settori. In effetti, ci troviamo di fronte a una serie di circostanze senza precedenti, che rendono particolarmente incerte le prospettive e difficoltosa la formulazione di giudizi e di previsioni.

Vi segnaliamo quindi che la presente valutazione è stata elaborata in condizioni di “incertezza rilevante”, così come definita da VPS3 e da VPGA10 del Red Book 2020. Di conseguenza, a questa valutazione va attribuita una minore certezza - e le sue conclusioni vanno interpretate con un più elevato livello di cautela - rispetto a quanto normalmente accadrebbe. Per parte nostra, vi confermiamo che, in considerazione della situazione, abbiamo posto particolare cura ed attenzione nell’analisi dei dati e della documentazione utilizzata a supporto della presente stima.

Si consiglia, alla luce di quanto precedentemente riferito, di monitorare con frequenza l’andamento dei valori immobiliari.

In base agli elementi ed alle considerazioni precedentemente riportate nonché a quanto esposto nella allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il Valore di Mercato dell'Immobile sito a **Pisa (PI), Via Quarantola** con riferimento al 30 giugno 2021, sia complessivamente pari a:

€ 252.400,00
(euro duecentocinquantaduemilaquattrocento/00)

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

Praxi S.p.A.
Un Amministratore

Maurizio Negri MRICS
Registered Valuer



Relazione di Stima

FS SISTEMI URBANI S.R.L.

**PISA
Via Quarantola**

ROMA, GIUGNO 2021

1. UBICAZIONE

L'Immobile è ubicato nella zona "sud" della Città di Pisa, capoluogo di provincia di circa 90.000 abitanti, in una area di frangia ubicata a ridosso della stazione ferroviaria di Pisa "Centrale" con ingresso carrabile in via Quarantola (presente un altro possibile accesso ad est in prossimità dell'ingresso "sud" della stazione, in adiacenza alla connessione automatica "People Mover", detta anche "Pisa Mover").

La zona in cui è sito l'Immobile (collocata nei fatti lungo l'asse viario che dalla porta a nord dell'antica cerchia muraria arriva a conclusione proprio alla stazione ferroviaria) è principalmente a vocazione residenziale. La stessa risulta, peraltro, abitata con fabbricati di 3-4 piani fuori terra e isolate palazzine e/o villini a due piani fuori terra.

Nelle vicinanze della zona in cui ricade l'Immobile si trovano importanti arterie stradali, quali la Strada Statale n. 1 "Via Aurelia" e la Strada di grande comunicazione "FI-PI-LI" (che si congiunge all'autostrada A12 "Genova-Roma"), le quali favoriscono la mobilità privata.

Inoltre, risultano buoni i collegamenti pubblici, considerando che:

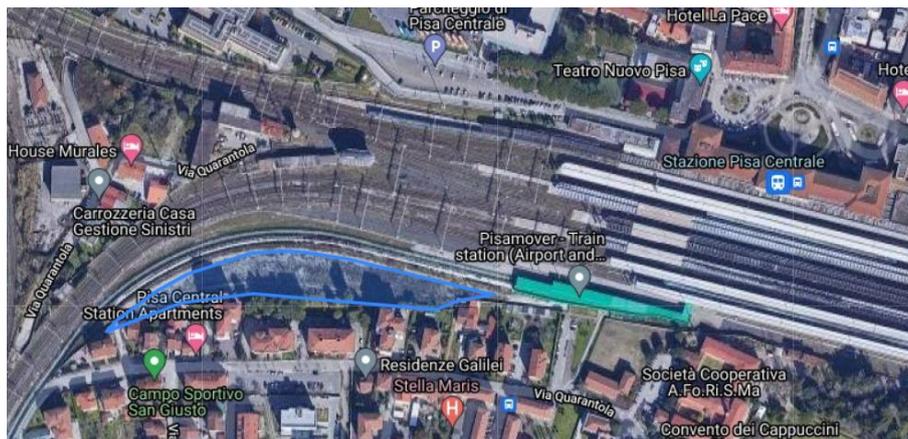
- l'Immobile è prossimo alla stazione ferroviaria cittadina (in particolare, come già indicato, limitrofo all'ingresso "sud" della medesima), dalla quale diparte anche la connessione automatica "People Mover" di collegamento con l'aeroporto di Pisa "Galileo Galilei" distante circa un chilometro dalla suddetta stazione;
- la zona è servita da diverse linee bus di superficie.

Va infine segnalata una sostanziale carenza di aree di parcheggio, problema di fatto tipico per le zone centrali/semicentrali (quale è quella in cui si trova l'Immobile), anche se, negli ultimi anni, grazie allo sviluppo dell'area aeroportuale, è stato creato un parcheggio di scambio di notevoli dimensioni.

2. DESCRIZIONE GENERALE

L'Immobile (vedi l'immagine che segue) è costituito da un'area urbana confinante:

- da un lato, con la citata connessione automatica "People Mover", realizzata nel recente passato, che (insieme al canale di scolo delle acque che corre parallelo a quest'ultima) lo separa dall'areale ferroviario della stazione di Pisa "Centrale", di cui un tempo era parte integrante;
- dall'altro, con il tessuto urbano ("residenziale") sviluppatosi a valle di detto areale.



L'Immobile e il contesto in cui ricade

Dall'immagine ora riportata, si evince come l'Immobile sia caratterizzato da un'area stretta e lunga con forma curvilinea e priva di edifici di qualsivoglia importanza.

Attualmente, l'Immobile risulta inutilizzato. Esso è in parte recintato ed è dotato di un'ottima massicciata come sottofondo in virtù, verosimilmente, dei lavori che devono essere stati eseguiti all'epoca della realizzazione del "People Mover", seppur al momento in generale stato di degrado alla luce del mancato impiego.

2.1 DATI CATASTALI

Secondo quanto rilevato dalla documentazione fornitaci, l'Immobile risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa.

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		
					Ha	Are	Ca
38	543		ENTE URBANO		65	56	

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
38	543		VIA CAPPUCINI SNC piano: T		F/1		6.556 mq	

3. CONSISTENZE

In base alla documentazione fornita dal Committente ed ai riscontri catastali effettuati sono state desunte le seguenti consistenze dell'Immobile.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio (%)	Superficie commerciale (mq)
Area urbana	6.556	100%	6.556
TOTALE	6.556		6.556

4. SITUAZIONE URBANISTICA

I dati e le informazioni di seguito riportate sono state desunte dalla documentazione fornita dal Committente ed integrate attraverso specifiche ispezioni *on-line* sul sito ufficiale del Comune di Pisa.

Strumento urbanistico vigente:

Il vigente Regolamento Urbanistico è stato approvato con la delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4 maggio 2017, successivamente pubblicata sul BURT n. 30 del 26 luglio 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 ottobre 2017, e successiva variante di integrazione alle disposizioni normative approvata con la delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 26 novembre 2019.

Destinazione urbanistica di riferimento

Si richiama l'attenzione sui seguenti punti delle Norme del vigente Regolamento Urbanistico:

Titolo 1.4 - Disposizioni relative alle Infrastrutture per la Mobilità.

Articolo 1.4.0 - Disposizioni applicative.

1. Dal presente strumento di pianificazione urbanistica sono indicate le seguenti infrastrutture per la mobilità:

- a) **ambito aeroportuale;**
- b) **ambito portuale;**
- c) **canali navigabili;**
- d) **resede ferroviario;**
- e) **stazioni/fermate ferroviarie;**
- f) **viabilità carrabile esistente;**
- g) **viabilità carrabile prevista;**
- h) **parcheggi esistenti;**
- i) **parcheggi previsti;**
- l) **piazze;**
- m) **nodi infrastrutturali da ristrutturare;**
- n) **strade alberate;**
- o) **percorsi ciclabili.**

2. Le superfici entro le quali le trasformazioni fisiche e funzionali delle infrastrutture per la mobilità sono ammissibili nel rispetto del presente strumento di pianificazione urbanistica corrispondono:

- a) relativamente all'**ambito aeroportuale**, all'**ambito portuale**, ai **canali navigabili**, al **resede ferroviario**, alle **stazioni/fermate ferroviarie**, alla **viabilità carrabile**, ai **parcheggi**, alle **strade alberate**, ai **percorsi ciclabili** ed alle **piazze**, in ogni caso alle superfici interessate da tali infrastrutture secondo le indicazioni grafiche date dal presente strumento di pianificazione urbanistica;
- b) relativamente al **resede ferroviario** ed alla **viabilità carrabile**, alle ulteriori superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto, secondo l'applicazione delle pertinenti norme di cui al Titolo 1.5..

3. Qualora interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità di cui al comma 2 interessino non solamente le superfici interessate dalle predette infrastrutture per la mobilità secondo le indicazioni grafiche date dal presente strumento di

pianificazione urbanistica, ma, aggiuntivamente od in alternativa, superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto, le fasce di rispetto, in conseguenza dell'effettuazione dei predetti interventi, si intendono automaticamente riconfigurate secondo l'applicazione delle pertinenti norme di cui al Titolo 1.5.

4. Nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto i tracciati, ed eventualmente le altre specifiche caratteristiche, delle infrastrutture per la mobilità definite **viabilità carrabile**, e appartenenti alle categorie delle **strade urbane di quartiere** e delle **strade urbane locali** sono definite dai relativi piani attuativi.

5. Nelle aree suscettibili di ristrutturazione urbanistica i tracciati delle infrastrutture per la mobilità definite **viabilità carrabile**, e appartenenti alle categorie delle **strade urbane di quartiere** e delle **strade urbane locali**, anche ove indicati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, possono essere variati dai relativi piani attuativi, i quali possono altresì definire i tracciati di ulteriori infrastrutture per la mobilità appartenenti alle medesime categorie, e definire in ogni caso altre specifiche caratteristiche delle predette infrastrutture per la mobilità.

Articolo 1.4.4 - Resede ferroviario.

1. Le trasformazioni sono disciplinate dalle norme nazionali, regionali e dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dalle intese tra i soggetti competenti e l'Amministrazione Comunale. Interventi e ampliamenti nelle e delle aree ferroviarie sono ammessi solo per esigenze funzionali e complementari al trasporto ferroviario.

2. Per le aree che ricadono all'interno del resede ferroviario in caso di dismissione è ammesso il piano attuativo/recupero previa predisposizione di specifica scheda norma approvata dalla Amministrazione Comunale nella quale sono stabiliti gli obiettivi, i parametri, le destinazioni d'uso, gli standard minimi e le prescrizioni da rispettare.

Articolo 1.4.5 - Stazioni/fermate ferroviarie.

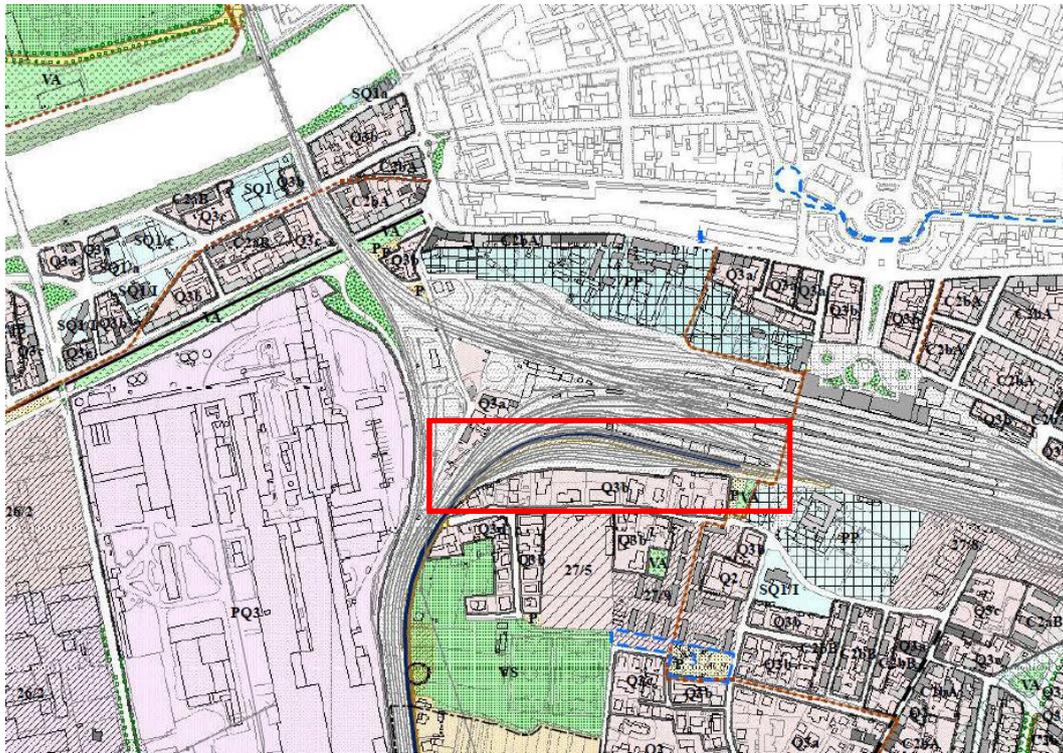
Nelle superfici interessate dalle stazioni/fermate ferroviarie sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, degli impianti di interscambio delle persone e delle merci, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle per commercio al dettaglio, pubblici esercizi, ambulatori e centri di primo soccorso, e simili.

Titolo 1.5. - Limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi.

Articolo 1.5.1 - Fasce di rispetto delle strade ferrate e impianti ferroviari.

Le fasce di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette fasce deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione.

Estratto dal Regolamento Urbanistico



<p>A - Edificato di interesse storico</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ monumenti ■ edificio storico prenoventesco ■ edificio storico novecentesco ■ edificio di interesse morfologico ■ altri edifici <p>B - Elementi di interesse storico</p> <ul style="list-style-type: none"> • pozzi • lavatoi • forni • aie • edicole --- Segni di centuriazione <p>C - Ambiti di intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Ambiti ordinari ▨ Interventi di trasformazione di cui art. 1.6.3 ▨ Schede norma attuate/in corso ▨ Schede norma da attuare ▨ Altre aree di trasformazione <p>D - Destinazioni d'uso prevalenti</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Agricolo ordinario ■ Agricolo paesaggistico ■ Agricolo perurbano ■ Agricolo urbano ■ Parco Territoriale ■ Area Residenziale ■ Servizi urbani ■ Servizi di quartiere ■ Ambiti produttivi ■ Verde attrezzato ■ Verde sportivo ed impianti sportivi ■ Verde di corridoio delle infrastrutture ■ Parchi urbani ■ Fasce boscate ■ Zona di salvaguardia idraulica 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Infilze del Cavale dei Navicelli ■ Aree a parcheggio ■ Ambito Aeroportuale ■ Sottopassi ferroviari ■ Strade ■ Strade di progetto ■ Fasce di rispetto della ferrovia ■ Collegamento People Mover <p>E - interventi infrastrutturali di riqualificazione</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Incroci con rotonda ■ Piano di riqualificazione lungomare di Marina ■ Idrovora i Passi vincolo idrogeologico ■ Vasche di espansione ■ Piazze urbane ■ Ambito portuale ■ Aree percorse da incendi ■ Ambito di rispetto cimiteriale ■ Percorsi ciclabili ■ Perimetro del centro abitato ○ Filari di alberi --- Confine comunale --- Tracciato ex Ferrovia elettrica Pisa-Calambrone - LI --- Tracciato FS Ospedaletto --- Percorso Tramvia ★ Siti da bonificare <p>Vincolo rischio aeroportuale</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zona A ■ Zona B ■ Zona C ■ Zona D <p>Aree gestione Parco</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Parco Naturale San Rossore <p>Progr. riqualif.ne urbana - DPCM 25/05/2016</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aree soggette a vincolo di esproprio
--	---

5. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata condotta applicando il **metodo comparativo**.

Il valore dell'Immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad unità assimilabili (*comparables*), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'unità oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei *comparables*.

Per la determinazione dei parametri sono state fatte specifiche indagini, che hanno riguardato la situazione del mercato di immobili a destinazione similare, ubicati nella zona in esame, o in altre ad essa assimilabili.

In particolare, ai fini della presente stima – nel considerare la funzione attribuita urbanisticamente all'Immobile (un'area che da questo punto di vista ancor oggi fa parte del "resede ferroviario", il quale, in un'ottica comparativa, può essere assimilato alla funzione "produttiva", in quanto al servizio dell'attività ferroviaria) – si è tenuto debitamente in considerazione:

- da un lato, che la realizzazione della connessione automatica "*People Mover*" (così come del canale di scolo delle acque che vi corre a fianco) ha, come scritto (cfr. paragrafo 2), nei fatti concorso a un'autonomia dell'Immobile rispetto alla restante parte dell'areale ferroviario, agevolando quindi un suo possibile uso a beneficio, oltre che *i*) dell'accesso "sud" della stazione ferroviaria cittadina, che poi è quello al richiamato "*People Mover*", *ii*) del tessuto urbano sviluppatosi nel tempo a "sud" del suddetto areale;
- dall'altro, la specifica conformazione e lo stato dell'Immobile, visto che, come già esposto (cfr. paragrafo 2), si tratta di un'area stretta e lunga con forma curvilinea in generale stato di degrado alla luce del mancato utilizzo, pur essendo dotata di un'ottima massicciata come sottofondo.

Ciò premesso, per l'individuazione del Valore di Mercato attribuibile all'Immobile, sono state considerate le quotazioni odierne per gli usi "produttivi" e, tra queste, dalle evidenze più recenti espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (di seguito, l'"OMI") per detti usi ("Capannoni tipici" e "Laboratori"), il cui dettaglio è riportato nel prospetto che segue.

Pubblicazioni	Zona		Anno riferimento	Destinazione	Stato di conservazione	Valore di Mercato (€/mq)	
						Minimo	Massimo
Agenzia del territorio	D1	Periferica	II semestre 2020	Capannoni tipici	Normale	480,00	710,00
Agenzia del territorio	D1	Periferica	II semestre 2020	Laboratori	Normale	580,00	760,00

In base alle considerazioni espresse, per la determinazione del Valore di Mercato unitario dell'Immobile, è stato preso a riferimento prudenzialmente il valore minimo dell'OMI (480 €/mq) all'interno del *range* relativo agli usi "produttivi" per una quota pari al 10% (percentuale che generalmente si applica alle aree di pertinenza industriali), abbattuta ulteriormente, per le caratteristiche specifiche dell'Immobile, del 20%, determinando così un importo pari a 38,50 €/mq.

Il prospetto che segue, sintetizza quindi, il calcolo del Valore di Mercato complessivo dell'Immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguglio (%)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>	<i>Parametro unitario applicato (€/mq)</i>	<i>Valore di Mercato (€)</i>
Area urbana	6.556	100%	6.556	38,50	252.406,00
TOTALE	6.556		6.556		252.406

che si arrotonda a: 252.400

A supporto di quanto illustrato è stata analizzata la “logica” della monetizzazione delle aree a *standard* (verde pubblico, parcheggi, spazi pubblici, e così via), in quanto queste ultime per definizione:

- risultano prive di edificabilità privata (stante il quadro urbanistico delineato nel precedente paragrafo 4);
- tengono in debito conto il contesto urbano nel quale dette aree sono inserite.

Al riguardo ha, tra l'altro, la sua rilevanza, la richiamata indipendenza dell'Immobile rispetto all'areale ferroviario generatasi con la connessione automatica “*People Mover*” (e canale di scolo delle acque), che ha favorito l'inserimento dell'Immobile nel contesto urbano a “sud” dello scalo, facilitando un eventuale diverso utilizzo rispetto a quello prettamente “produttivo”.

Nel corso delle indagini svolte si è appurato come l'Amministrazione comunale di Pisa non abbia assunto specifiche deliberazioni in merito, il che ha condotto a estendere il perimetro di esame ai parametri di monetizzazione per aree a *standard* in regione e da altri comuni con singole delibere (dipartendo da quelli più prossimi a Pisa).

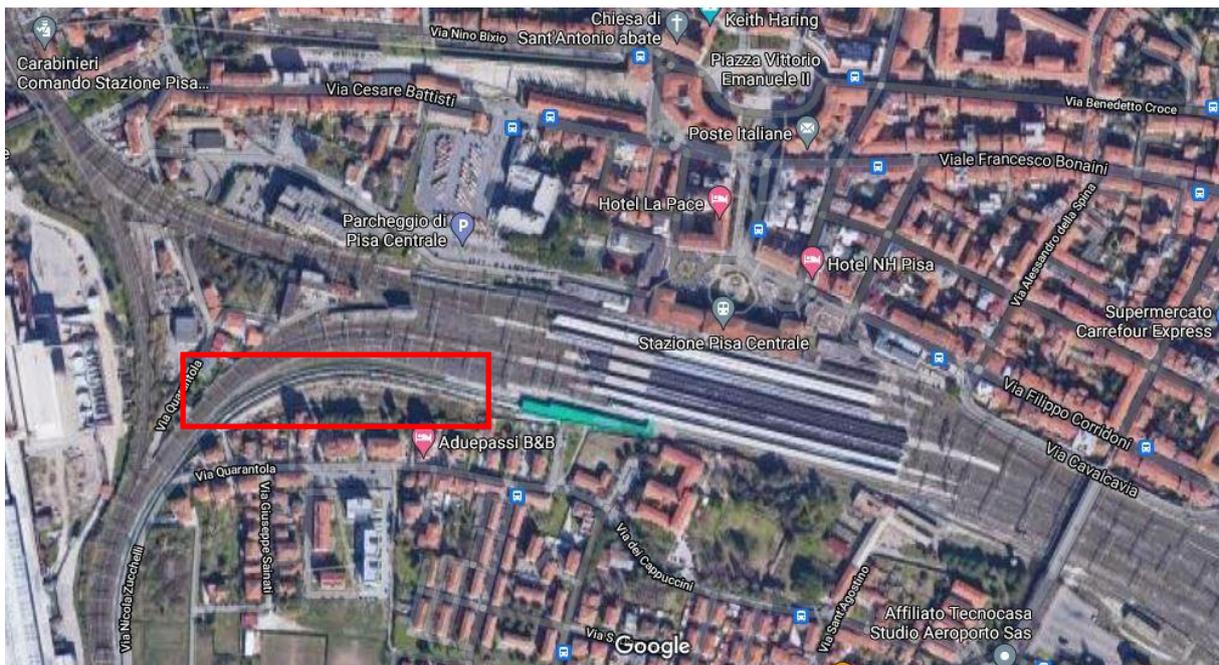
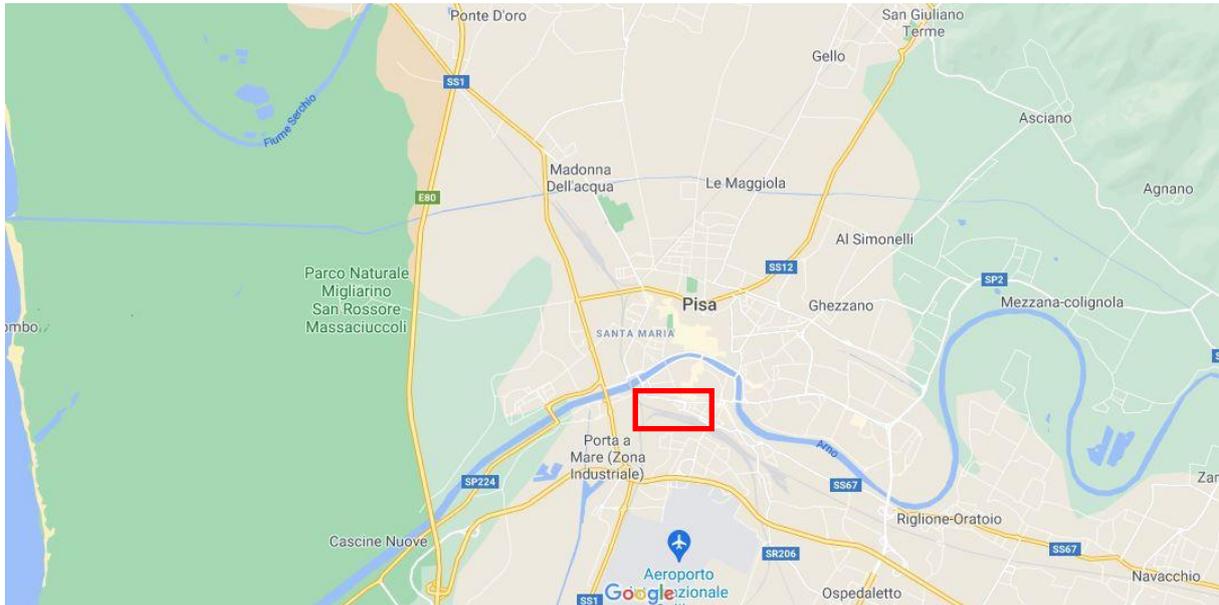
Pur con tutte le differenziazioni e i calcoli previsti dai singoli enti, si può approssimativamente individuare un *range* generico con una forbice molto ampia che può indicativamente essere tra 30-80 €/mq, *range* all'interno del quale si colloca il parametro unitario individuato, sulla scorta delle caratteristiche proprie dell'Immobile, di 38,50 €/mq.

FS SISTEMI URBANI S.R.L.

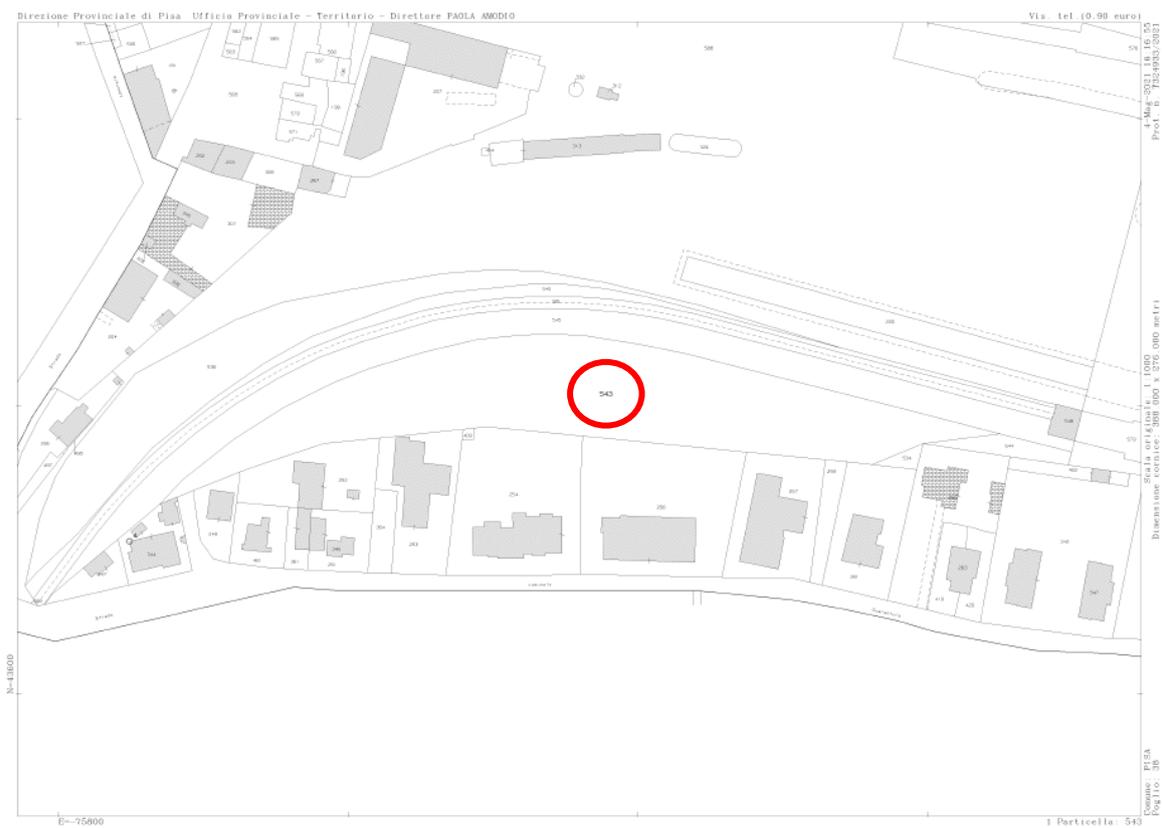
**PISA
Via Quarantola**

DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA E FOTOGRAFICA

LOCALIZZAZIONE



ESTRATTO DI MAPPA



VISURA



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2021

Data: 04/05/2021 - Ora: 16.06.18 Fine

Visura n.: T317738 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice: G702) Provincia di PISA
Catasto Fabbricati	Foglio: 38 Particella: 543

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 38	Particella 543	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1							area urbana		6656 m ²			FRAZIONAMENTO del 28/10/2014 protocollo n. P00153752 in atti del 28/10/2014 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 79436.1/2014)

Indirizzo VIA CAPPUCCINI SNC piano: T.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FS SISTEMI URBANI S.R.L. con sede in ROMA	06356181005*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G702 - Sezione - Foglio 38 - Particella 543

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Fotografie





