



COMUNE DI PISA  
Direzione Edilizia Privata Urbanistica  
P.O. Stime, Espropri

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Giorni ed orario di *apertura*:  
Martedì: 09:00 – 13:00  
Giovedì: 15:00 – 17:00

Palazzo Pretorio - Via del Moro, 2  
56125 - Pisa

## VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

### Indice

1. **OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**
2. **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
3. **PROPRIETA'**
4. **DATI CATASTALI**
5. **INQUADRAMENTO URBANISTICO**
6. **CONFORMITA' URBANISTICA**
7. **VALUTAZIONE DEL VALORE DI BASE**
8. **DETERMINAZIONE VALORE REALE**
9. **CONCLUSIONI**

### SCHEMA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** richiesta concessione in uso prot. 133010/2021

**Epoca di riferimento della valutazione:** dicembre 2021

**Data di ultimazione della valutazione:** gennaio 2022

**Indirizzo:** Via Bramante 10

### Descrizione:

- Fondo commerciale
- Fabbricato: Foglio 25 part. 370 sub.14

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente stima è finalizzata alla concessione in uso del fondo commerciale oggetto di affidamento APES di cui ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa rep. 55496 fasc. 384 del 08-09-2011.

## 2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI CESPITI

Il bene oggetto della presente valutazione riguarda un fondo commerciale ubicato al piano terra di un maggiore edificio prevalentemente ad uso residenziale situato nel quartiere C. E. P. realizzato in seguito al piano urbanistico già oggetto di convenzione tra Ministero dei lavori Pubblici e Comune di Pisa stipulata il 09/10/1985 in attuazione al piano di ricostruzione della Città di Pisa in applicazione dell'art 3 lettera "d" della Legge 27 ottobre 1951.

Il quartiere realizzato dall'istituto autonomo case popolari di cui il patrimonio immobiliare a seguito dell'emanazione del decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni e agli enti locali, in attuazione del capo I della Legge 15 marzo 1997 n.59 fu successivamente trasferito alle Regioni.

Successivamente in forza della legge regionale n.77 del 1998 la Regione ha trasferito al Comune di Pisa i beni immobili appartenenti alla ex Ater di Pisa,

Dal 01.01.2006 la gestione del patrimonio Erp è stata affidata ad Apes formalizzata tramite la sottoscrizione del Contratto di servizio tra Lode e Apes in data 07/11/2006 ai rogiti del Vice Segretario Comunale rep. 054823 fasc. 111 e successivo contratto di servizio per affidamento dell'esercizio delle funzioni di gestione amministrativa ed immobiliare del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa rep. 55496 fasc. 384 del 08-09-2011.

Il fondo si compone di un vano oltre retro bottega , wc e antibagno da cui si accede da marciapiede comune dalla via Bramante .allo stato attuale risulta inutilizzato da tempo appare a vista in mediocre stato di manutenzione necessita di interventi di revisione agli impianti e rifacimenti degli intonaci e tinteggiature interne e esterne degli infissi..

Il quartiere è ben collegato alla stazione ferroviaria, all'aeroporto e alla strada di grande comunicazione superstrada (FIPILI) .

Il centro città ed è comodamente raggiungibile sia grazie alla presenza di mezzi pubblici di trasporto con una frequenza di percorrenza di circa 20/30 minuti

### 3 PROPRIETA': Comune di Pisa



Data: 06/12/2021 Ora: 13.48.28 Segue  
Visura n.: T212888 Pag: 1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2021

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice: G702)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 25 Particella: 370 Sub.: 14

#### INTESTATO

1	COMUNE DI PISA Sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 09/07/2021

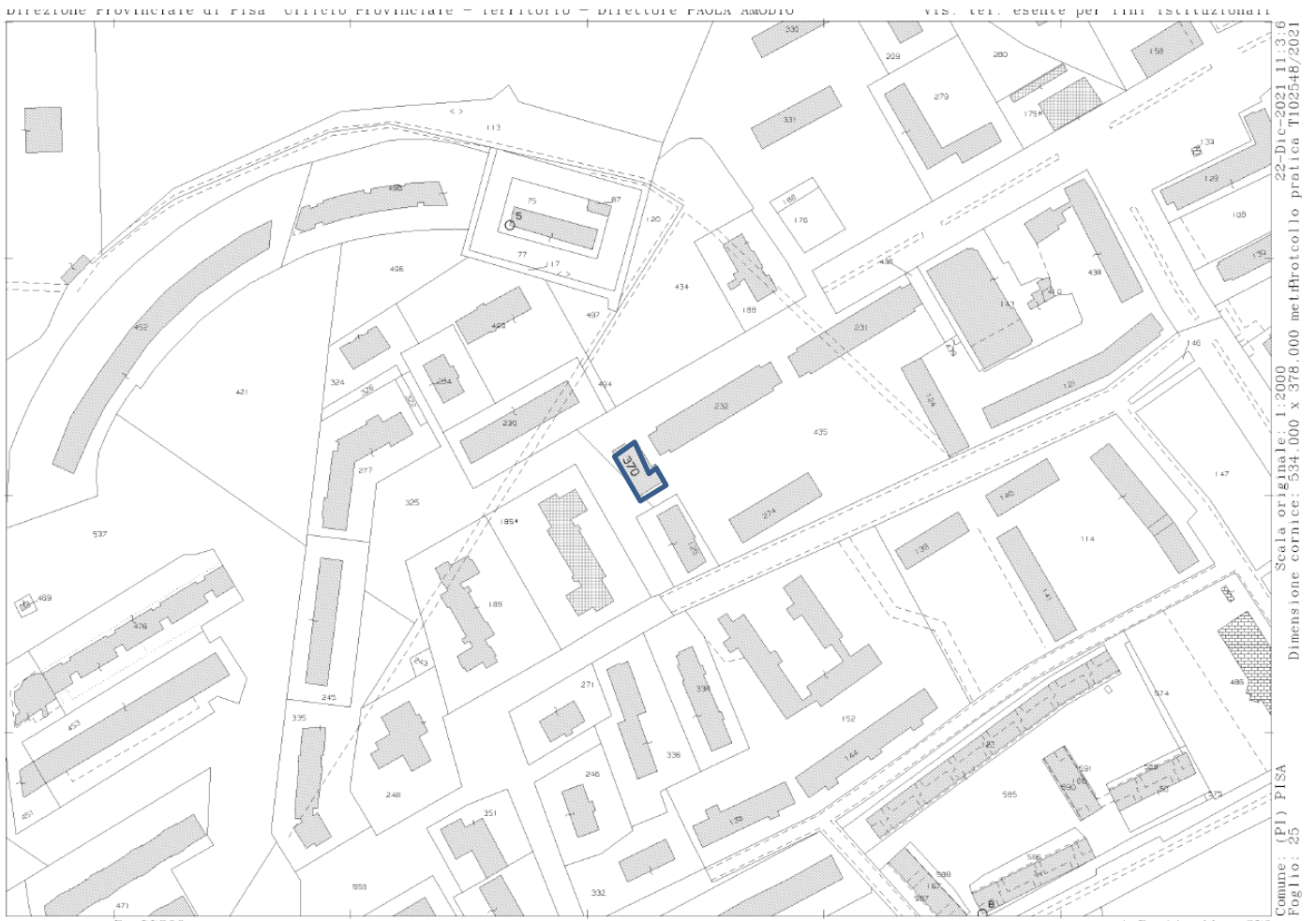
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	370	14	1		C/1	6	23 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	Euro 623,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2021 Pratica n. PI0044244 in atti dal 09/07/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18830.1/2021)
Indirizzo		VIA DONATO BRAMANTE n. 10 Piano T										
Notifica											Mod.58 -	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G702 - Foglio 25 - Particella 370

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	370	14	1		C/1	6	23 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	Euro 623,62	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/06/2021 Pratica n. PI0038293 in atti dal 10/06/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17344.1/2021)
Indirizzo		VIA DONATO BRAMANTE n. 12 Piano T										
Notifica											Mod.58 -	

# 4 DATI CATASTALI – planimetria catastale Foglio 25 part . 370 SUB 14



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0038293 del 10/06/2021

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisa

Via Donato Bramante

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 25  
Particella: 370  
Subalterno: 14

Compilata da:  
Cini Riccardo

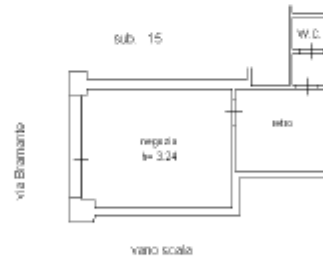
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pisa

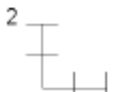
N. 1718

Scheda n. 1

Scala 1:200

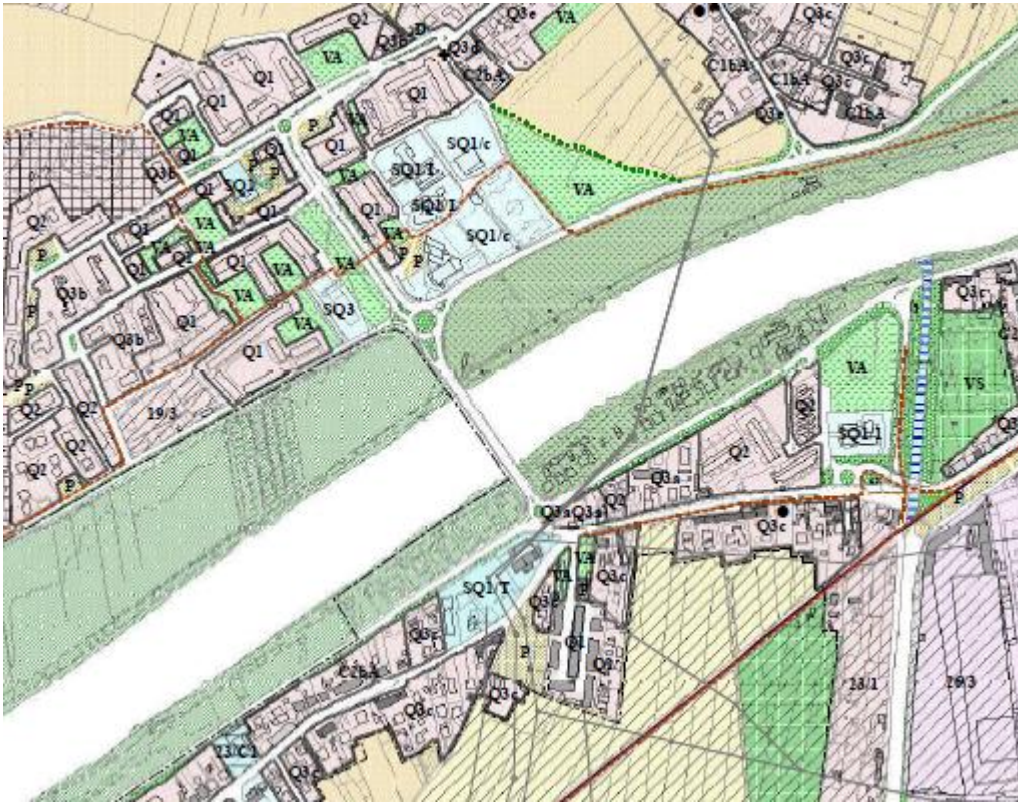


**PIANO TERRA**



Ultima planimetria in atti

## 5 INQUADRAMENTO URBANISTICO:



### Articolo 1.2.2.1 - Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) e discendenti da piani attuativi (Q2)

#### 1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

#### *ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:*

incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- alla chiusura di balconi, porticati, logge e terrazze di cui all'art. 04.5 lettere a);
- al recupero abitabile dei sottotetti: di cui all'art. 04.5 lettera b) con progetto unitario, esteso a tutti gli edifici del villaggio unitario e/o discendenti dai piani attuativi, vincolato da atto (convenzione/d'obbligo) con allegate polizze fideiussorie a garanzia della sua completa realizzazione;
- al recupero abitabile dei sottotetti: di cui all'art. 04.5 lettera c);

*sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7*

limitatamente ambiti Q2;

#### *superfici non residenziali o accessorie:*

- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3

a) autorimesse e volumi tecnici, legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento. In caso di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari con preliminare progetto unitario, di cui all'art. 04.10.

## 6 CONFORMITA' URBANISTICA

Lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso nonché la conformità urbanistica dell'unità immobiliare conforme risulta corrispondente a quanto determinato con atto dirigenziale provvedimento 523 del 20/04/2021 .



**STUDIO TECNICO Arch. Edoardo CECCARELLI**

Via S.Martino n.3, Capanne (PI) tel-fax 0571-467051

**FABBRICATO -H-**

data  
4 Agosto 2018

77932

**OGGETTO** : Condono edilizio L.47/85  
**LOCALITA'** : C. E. P. PISA Barbaricina  
via D. Bramante n.c. 6, 10, 12  
**PROPRIETA'** : Comune di PISA  
**GESTORE** : A.P.E.S. s.c.p.a.



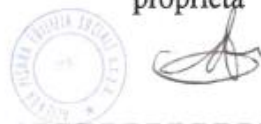
TAVOLA N. 1/4 ESTRATTI: catastale - quadro conoscitivo -  
reg. urbanistico - carta di pericolosità  
TAVOLA N. 2/4 STATO LEGITTIMO  
TAVOLA N. 3/4 **STATO DI FATTO**  
TAVOLA N. 4/4 STATO SOVRAPPOSTO

Scala 1:100

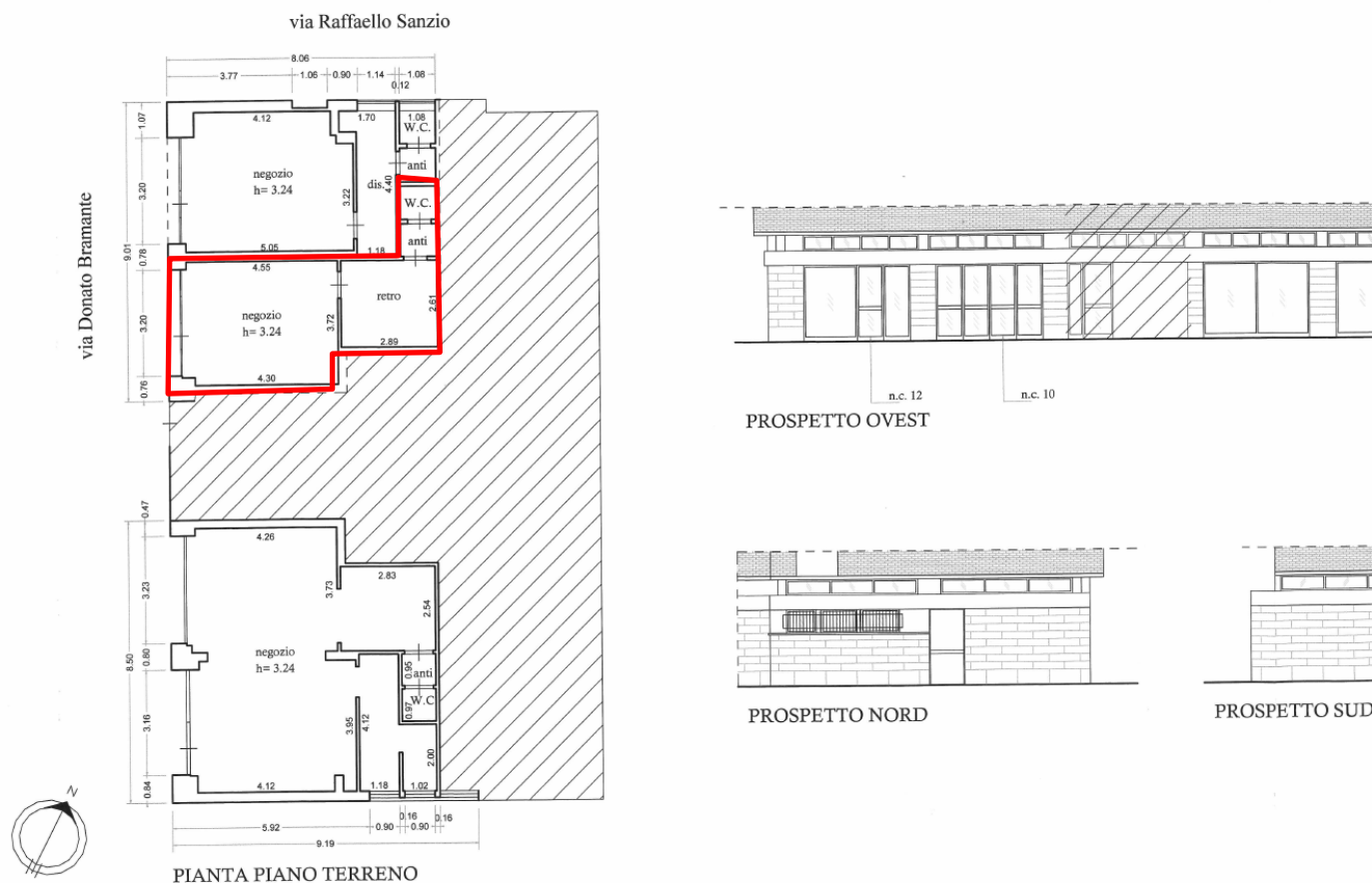
il tecnico

Arch. Edoardo CECCARELLI

proprietà



A termine delle vigenti leggi sui diritti d'autore, questi elaborati non potranno essere copiati, riprodotti o comunicati ad altre persone o ditte anche parzialmente senza esplicita autorizzazione dell' Arch. Edoardo CECCARELLI



## 7 VALUTAZIONE DEL VALORE DI BASE

In considerazione dell'epoca di costruzione e dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare si ritiene congruo applicare i seguenti valori di locazione rispetto alla quotazioni OMI mi riferiti al primo semestre 2021 per la zona in esame :

Valori Omi

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Periferica/ZONA BARBARICINA

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1200	1750	L	6,4	10,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Cattivo

- Valore min di locazione €/mq = 6,4
- Valore max di locazione €/mq = 10,6
- Valore medio di locazione €/mq = 8,5

## 8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE REALE

Individuate, analizzate e valutate le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo e alla fruibilità del bene, si ritiene congruo applicare il valore di locazione medio delle quotazioni OMI della zona di riferimento

- Valore medio di locazione €/mq = 8,5

## 9 CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto si ritiene congruo l'applicazione del seguente canone

- Valore locazione mensile mq 27 x €/mq 8,5 = €. 229,5 arrotondato a € 230,00
- Valore locazione annuo € 230 x 12 = €. 2.760

Pisa 31/01/2022

L'istruttore tecnico  
Geom. Stefania Piccolomini

Il Funzionario P.O  
Arch. Davide Berrugi