



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 10
Urbanistica-Edilizia Privata-Espropri
Grandi interventi di edilizia residenziale
pubblica
Ufficio Urbanistica Espropri Stime
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050 910326

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

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. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI BASE**
- 8. DETERMINAZIONE VALORE REALE**
- 9. CONCLUSIONI**

SCHEMA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: richiesta concessione in uso prot. 129613/2021 e successiva integrazione documentale **05/10/2022**

Epoca di riferimento della valutazione: dicembre 2021

Data di ultimazione della valutazione: ottobre 2022

Indirizzo: via Michelangelo ,68 Pisa

Descrizione:

- Fondo commerciale Identificazione Catastale Foglio 25 part. 130 sub.28

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 ret 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

Il fondo si compone di un unico vano con wc e antibagno da cui si accede da ballatoio comune tramite la via Michelangelo, comune al fabbricato, allo stato attuale risulta inutilizzato da tempo appare a vista in mediocre stato di manutenzione necessita di interventi di revisione agli impianti e rifacimenti delle tinteggiature interne e esterne degli infissi edelle pareti..

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: 07/12/2021 Ora: 9.34.54 Segue
Visura n.: T61491 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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	130	28	1		C/1	5	35 m ²		L. 1.746.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA FILIPPO BUONARROTI Piano T										
Notifica					Partita	2977		Mod.58				-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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	130	28	1		C/1	5	35 m ²		Euro 0,45 L. 864	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA FILIPPO BUONARROTI Piano T										
Notifica					Partita	2977		Mod.58				-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

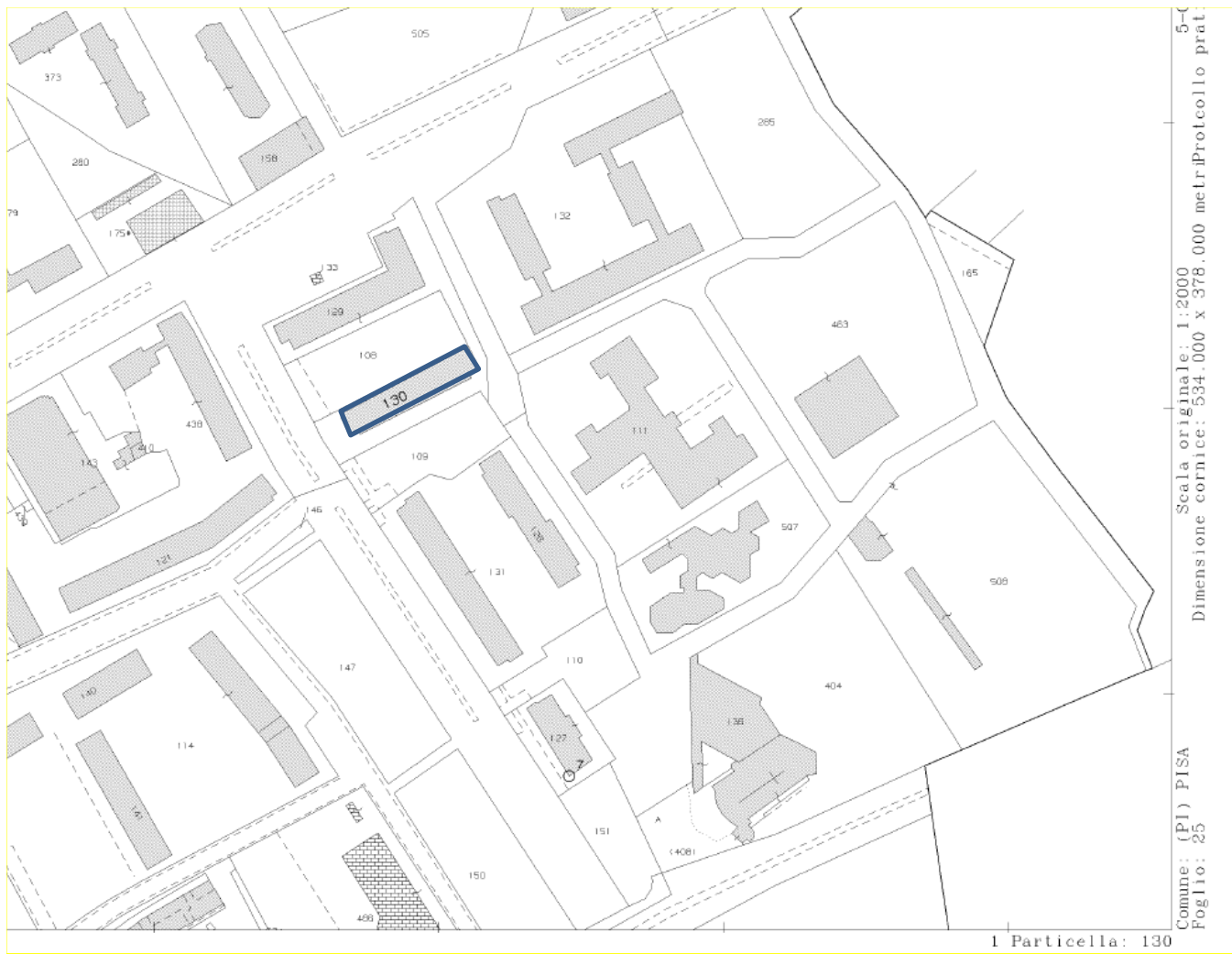
Situazione degli intestati dal 27/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PISA Sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 27/03/2008 Pubblico ufficiale DR.SSA ANGELA NOBILE. - SE Sede PISA (PI) Repertorio n. 55027 - INTEGRAZIONE CONFERIMENTO PATRIMONIO IMMOBILIARE Trascrizione n. 4848.1/2008 Reparto PI di PISA in atti dal 07/04/2008	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ATER - AZIENDA TERRITORIALE RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI PISA Sede in PISA (PI)	00124430505*	(1) Proprieta' fino al 27/03/2008
DATI DERIVANTI DA		DELIBERA del 03/11/1986 Pubblico ufficiale REGIONE TOSCANA Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 49 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione - VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE Voltura n. 2949.1/1989 in atti dal 06/02/1990	

4 DATI CATASTALI –planimetria catastale Foglio 25 part 130



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollata n. PI0001032 del 13/01/2020

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

Viale Michelangelo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sesione:
Foglio: 25
Particella: 130
Subalterno: 28

Compilata da:
Cini Riccardo

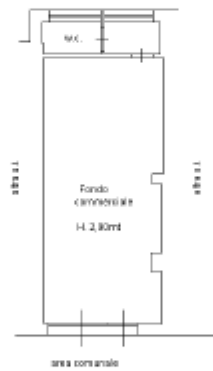
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

N. 1718

Scheda n. 1

Scala 1:200

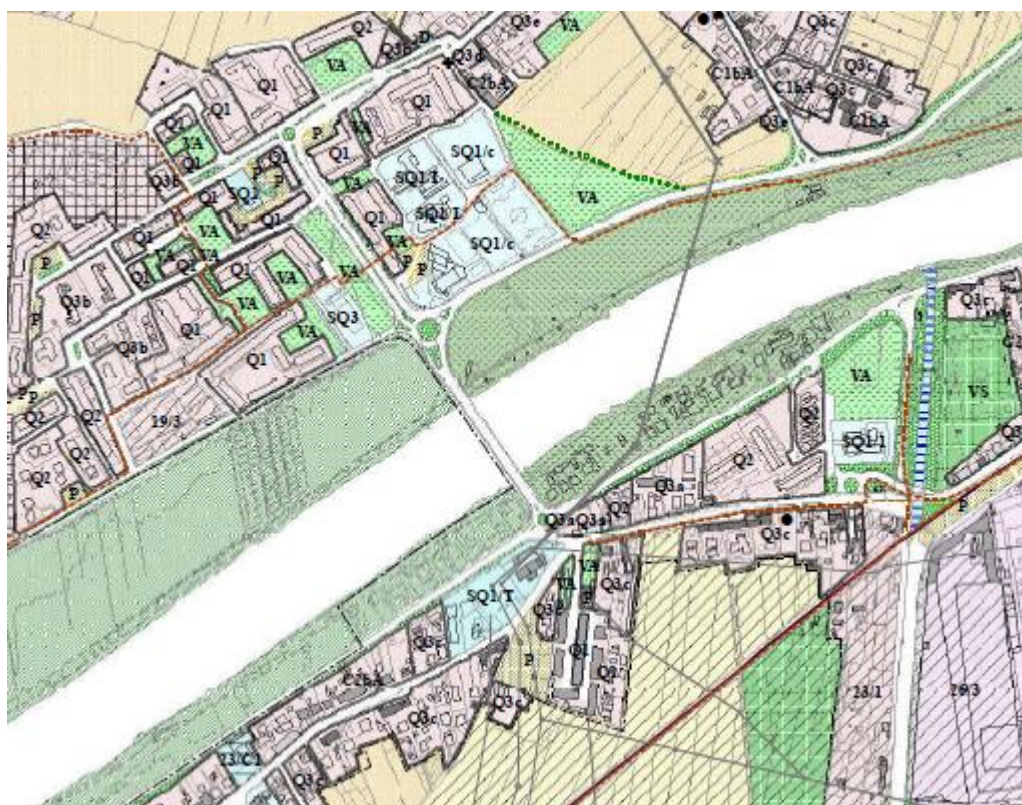


PIANO TERRA



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

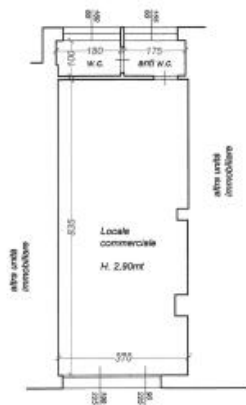
Lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso nonché la conformità urbanistica dell'unità immobiliare conforme risulta corrispondente a quanto determinato con atto dirigenziale provvedimento 466 del 06/04/2021 .

STATO LEGITTIMO



PIANTA PIANO TERRA

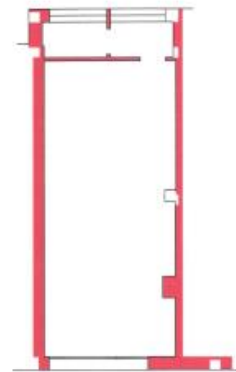
STATO ATTUALE



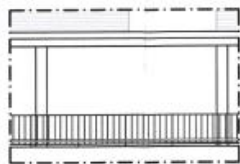
PIANTA PIANO TERRA

STATO SOVRAPPOSTO

LEGENDA: demolito costruito



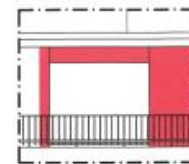
PIANTA PIANO TERRA



PROSPETTO FRONTALE F - Nord



PROSPETTO FRONTALE F - Nord



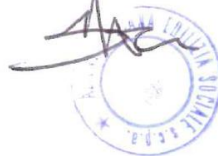
PROSPETTO FRONTALE F - Nord

PROPRIETA' : **COMUNE DI PISA**

GESTORE DEL PATRIMONIO :

A.P.E.S. s.c.p.a. con sede in Pisa, Via E. Fermi 4

Dirigente unico Dott. Giorgio Federici



UBICAZIONE EDIFICIO:

Viale Michelangelo - Loc. CEP

CONTENUTI ELABORATO:

STATO LEGITTIMO: Pianta Piano Terra - Prospetti Nord/Sud

STATO ATTUALE: Pianta Piano Terra - Prospetti Nord/Sud

STATO SOVRAPPOSTO: Pianta Piano Terra - Prospetti Nord/Sud

COMUNE DI PISA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
U.O.C. CONDONO
ALLEGATO 3/5 ALLA CONCESSIONE
N° 16628 DEL
RILASCIATA IN SANATORIA AI SENSI
L. 2802/95 N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci

ELABORATO GRAFICO

7 DETERMINAZIONE VALORE DI LOCAZIONE 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 alle quotazioni OMI 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, considerato che l'accesso allo stesso avviene lateralmente al fronte principale quindi in posizione di minore potenzialità commerciale si ritiene congruo applicare il valore di locazione minimo delle quotazioni OMI della zona di riferimento

- Valore min di locazione €/mq = 6,4

9 CONCLUSIONI

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

- Valore locazione mensile = mq 35 x 6,4 €/mq = €. 224,00
- Valore locazione annuo = €. 224 x 12 = **2688 €**

Pisa 07/10/2022

L'istruttore tecnico
Geom. Stefania Piccolomini

Il Funzionario P.O
Arch. Davide Berrugi