



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

Tel: 050 910326

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

OGGETTO : *Esercizio del Diritto di preferenza all'acquisto ai sensi dell'art 24 della Legge 210/85 dell'unità immobiliare posta in Viale Antonio Gramsci,18 richiesta prot. 133705 del 17/11/2022*

VERIFICA DI CONGRUITA' DEL PREZZO DI CESSIONE



COMUNE DI PISA Comune di Pisa	
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0144009/2022 del 12/12/2022	
Firma: EFANIA PICCOLONINI, DAVIDE BERRUGI	

INDICE

PREMESSA
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE
DATI CATASTALI
DESCRIZIONE DEL BENE
DESCRIZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' URBANISTICA
PROCESSO DI VALUTAZIONE
CRITERI ESTIMATIVI METODOLOGIA DELLA STIMA
SCOPO DELLA STIMA

CONCLUSIONI

PREMESSA

La presente relazione estimativa viene redatta allo scopo di stabilire la congruità sul prezzo di cessione dell'immobile di proprietà di RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. ubicato in viale Gramsci , 18 comunicato da FERSERVIZIS.P.A Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane all'ufficio richiedente con nota prot. 0131915 del 14/11/2022 .

Esaminata la documentazione allegata e verificati gli atti catastali sono state effettuate le necessarie verifiche tecniche di natura edilizia e urbanistica ed effettuato il sopralluogo in data 29/11/2022.

Si sono svolte inoltre le opportune indagini di mercato al fine di redigere la relazione di stima .

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta la piano terra di un maggiore edificio pluripiano, prevalentemente a destinazione residenziale uffici ai piani superiori e a destinazione commerciale al piano terra il cui accesso avviene tramite galleria pedonale pubblica .

L'intero complesso fu edificato presumibilmente tra la fine degli anni 50 e gli inizi degli anni 60 su area di sedime di un vecchio edificio danneggiato da eventi bellici.

Esso è ubicato in prossimità della Stazione Centrale inserito in un contesto di elevatissimo flusso pedonale di pendolarismo lavorativo e studentesco oltre che turistico anche e in virtù della vicinanza con terminal dei bus e il comodo collegamento con l'aeroporto tramite il servizio navetta " People Mover " presente all'interno della stazione medesima.

Trattasi di zona centrale prossima al principale asse commerciale e finanziario della città, ed è caratterizzata da edifici pluripiano di pregio architettonico principalmente adibiti ad attività commerciali , di somministrazione, residenziali , uffici pubblici e privati nella zona sono presenti hotel e di B&B.



DATI CATASTALI



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2022

Data: 24/11/2022 Ora: 9:37:40
Visura n.: T58554 Pag: 1
Segue

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice C/702) Provincia di PISA Foglio: 38 Particella: 123 Sub.: 7
Catasto Fabbricati	

INTESITATO	1	RETE FERROVIA TIRRENA S.p.A. Sede in ROMA (RM)	0135370381*	(1) Pagina: 1000/1000
------------	---	--	-------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 05/01/2021													
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 05/01/2021: Preceda n. P9000467 in atti dal 05/01/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in 27/06/1/2007	
		38	123	7	1		C/1	7	68 m²	Totale: 76 m²	Euro 2.149,20		
	Indirizzo												
	Note												
	Annotazioni												
Sostituisce		Sostituisce attestato con protocollo n. P900075 del 05/01/2021					Partenza				Modalità	-	
In stato: disavanzo e nulla inforti (d. n. 70/194).													

Magnoli Terenzi Cordati Codice Comune 6702 - Foglio 38 - Particella 123													
Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2020													
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbanistica	Foglio 38	Particella 123	Sub 7	Zona Cons. 1	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 7	Consistenza 62 m²	Superficie Catastale Totale: 76 m²	Rendita Euro 1.959,64	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dal 28/02/2020 Preceda n. P90013820 in atti dal 27/02/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (a 35m41/2020)	
Indirizzo		VALE ANTONIO DEANISTI n. 18 Piano T								Partita			
Note										M2,58			



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2022

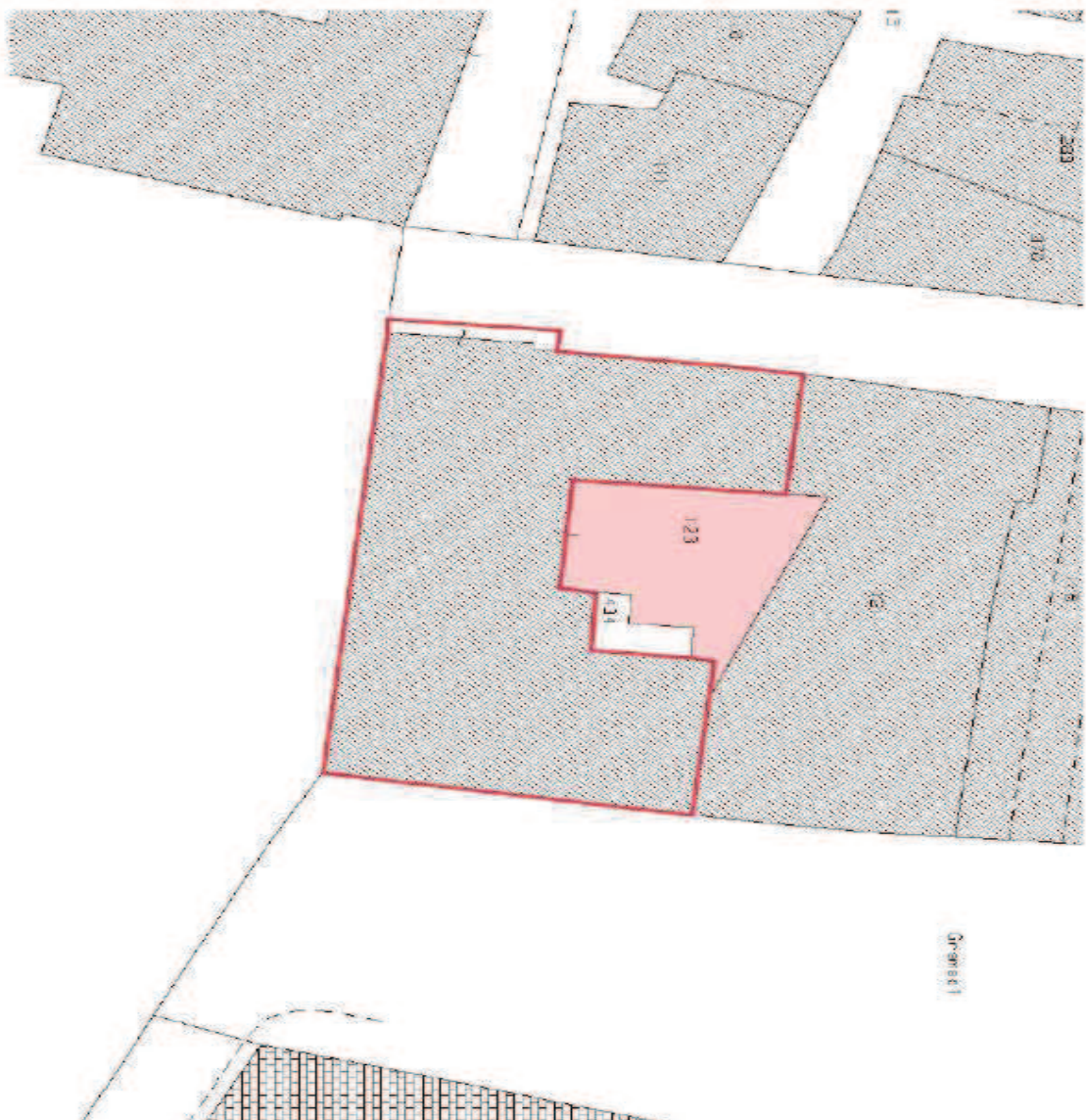
Data: 24/11/2022 Ora: 9:37:40
Visura n.: T58554 Pag: 2
Segue

Documentazione a nulla presso d. n. 70/194																	
Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/2016																	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA								
1	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE dal 28/06/2016 Preceda n. P9000467 in atti dal 28/02/2020 AGGIORNAMENTO FLUIDIFICAZIONE in 15/04/1/2016					
		38	123	7	1		C/1	7	70 m²	Totale: 84 m²	Euro 1.212,50						
Indirizzo		VALE ANTONIO DEANISTI n. 18 Piano T															
Note																	
Annotazioni		In stato: disavanzo e atti disordinati - attenti del protocollo di presentazione giuramentata n. 113/1901.															
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994																	
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA				
1	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE dal 01/01/1994 Visuratore del quadro urbano E. 4.384/000					
		38	123	7	1		C/1	7	70 m²	Totale: 84 m²	Euro 1.212,50						
Indirizzo		VALE ANTONIO DEANISTI n. 18 Piano T															
Note																	
Annotazioni																	
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992																	
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA				
1	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE dal 01/01/1992 Visuratore del quadro urbano E. 4.384/000					
		38	123	7	1		C/1	7	70 m²	Totale: 84 m²	Euro 1.212,50						
Indirizzo		VALE ANTONIO DEANISTI n. 18 Piano T															
Note																	
Annotazioni																	

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0144009/2022 del 12/12/2022
Firmatario: STEFANIA PICCOLOMINI, DAVIDE BERRUGI



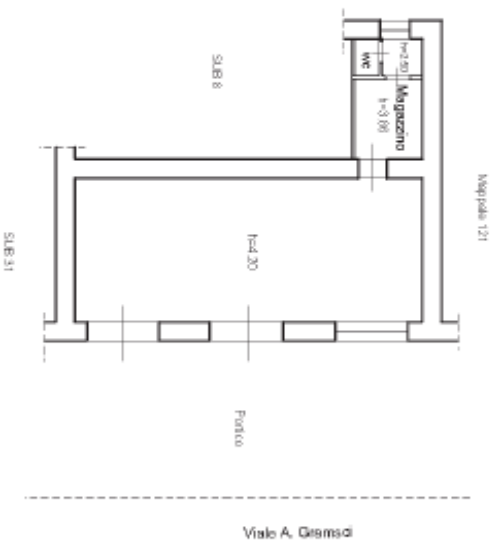
Estratto di mappa catastale f.38 part 123

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Pisa	
Viale Antonio Gramsci	civ. 18
Identificativi Catastrali:	
Sezione: 38	Compilata da: Matassa Bruno Antonio
Foglio: 38	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 123	Prov. Frosinone
Subalterno: 7	N. 1844

PIANO TERRA



COMUNE DI PISA Comune di Pisa	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0144009/2022 del 12/12/2022	
Firmatario: STEFANIA PICCOLOMINI, DAVIDE BERRUGI	

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è composta da un unico locale commerciale con annesso retro bottega /magazzino e servizio igienico dotato di finestra. Il tutto per una superficie commerciale di mq 76 catastali.

L'accesso avviene dal numero civico 18 posto al piano terra di Viale Antonio Gramsci per mezzo della galleria pubblica "denominata Galleria Gramsci B".

L'unità è dotata di due ampie aperture e un'ampia vetrina prospettanti la galleria pubblica che consentono una buona visibilità della merce esposta e di conseguenza una maggiore livello di attrattiva commerciale.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile è ubicato in ambito Urbanistico Q3b disciplinato dall'art 1.2.2.3 del vigente regolamento Urbanistico.

Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)

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:

- chiusura balconi e logge e terrazze: art. 04.5 lettera a);
- recupero abitabile dei sottotetti: art. 04.5 lett. b e c;
- in alternativa ai casi precedenti gli edifici residenziali non storici fino a due piani abitabili fuori terra, possono essere ampliati ai sensi del comma 04.5 lettera d punto 2.

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8;

nuova edificazione ambiti Q3b

è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale alle seguenti condizioni:

- che ricadono nel sistema residenziale del Piano Strutturale;
- alle stesse condizioni stabilite dall'art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato;
- Ifs = 0,5 (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150;
- Rc = 0,35 (0,30 per UTOE 39 Tirrenia)
- altezza massima ml. 7,50;
- per quanto non indicato per la UTOE 39 Tirrenia si rimanda alle specifiche norme dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

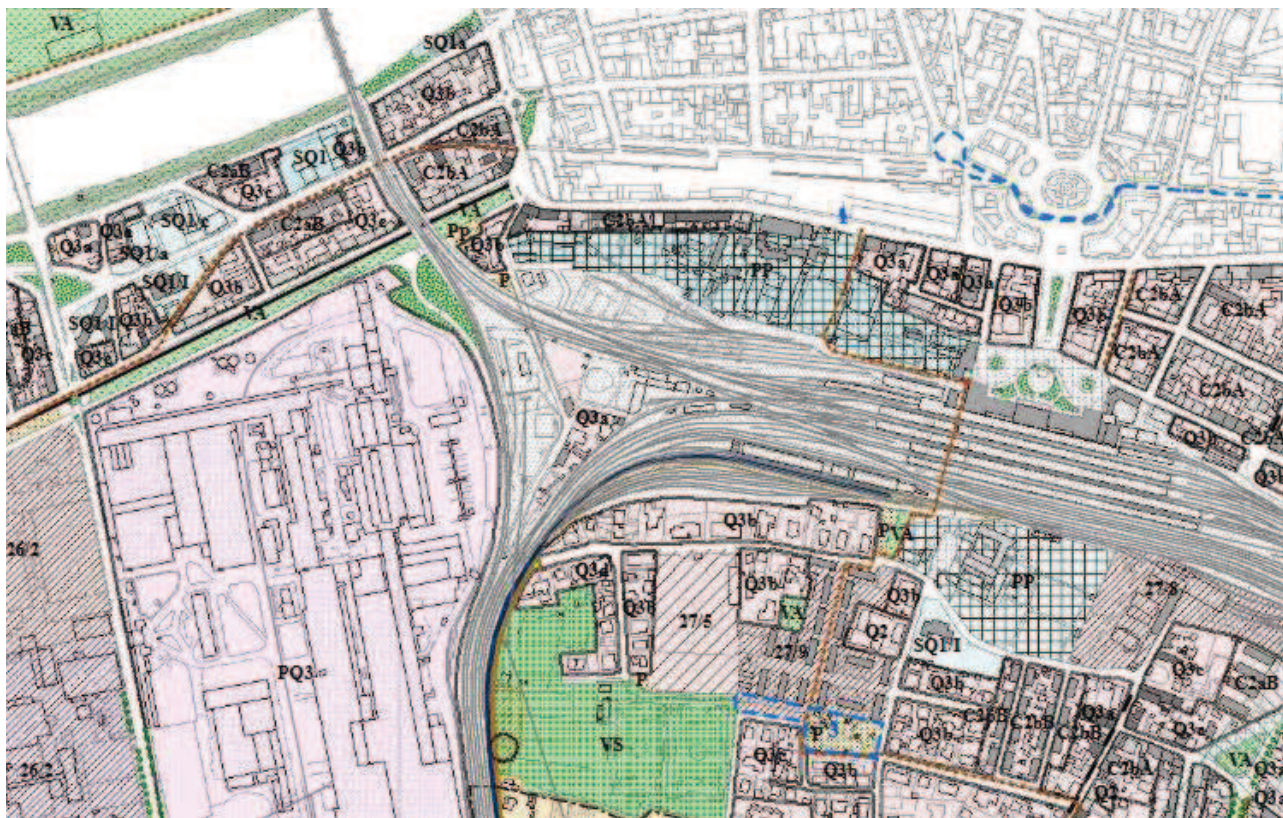
La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

nuova edificazione ambiti Q3d art. 04.6

limitatamente ai soli ambiti Q3d di cui all'art. 04.6 con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

- UTOE 39 Tirrenia alle condizioni e parametri dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.



CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

Agli atti di questa amministrazione risulta che per il bene in esame è stata presentata in data 19/11/2021 prot. 4751 una istanza di deposito attestante lo stato attuale ai sensi dell'art 16 bis del vigente regolamento edilizio.

SCOPO DELLA STIMA

Come anticipato nella premessa lo scopo della presente stima è stabilire la congruità del prezzo di cessione dell'unità immobiliare per la quale l'Amministrazione Comunale può esercitare il diritto di preferenza all'acquisto come previsto dall'art 24 della Legge 210/1985 .

CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato del bene si è basata sulla procedura di comparazione di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato , attraverso un metodo comparativo pluriparametrico , fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere concepito come la somma di una serie di fattori di componenti , ciascuno legato ad una specifica caratteristica.

Per l'esame dell'andamento immobiliare si è pertanto effettuato la stima secondo le seguenti fasi:

- a) Analisi di mercato ,attraverso la rilevazione di dati economici recenti relativi ad immobili (comparables) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile di mercato da stimare (subject) in modo da costruire un campione di riferimento .

INDIVIDUAZIONE DEI COMPARABILI

1	Via Cattaneo 45	f. 39 part 414.sub 12	€ 50.000 mq 50 C/1	atto del 30/03/2021
2	Via Bonaini 76	f.39 map 5 sub 22	€165.000 mq 101 C/1	atto del 06/08/2021
3	Via San Donnino 1	f. 45 map. 1484 sub 5	€ 100.00 mq 69 C/1	atto del 21/06/2022

- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali generali e specifiche degli immobili venduti recentemente assunti come riferimento rispetto all'immobile oggetto di valutazione.
- c) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e qualità le caratteristiche specifiche dei comparabili.
- d) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche differenziali dei comparabili nel caso specifico trattandosi di fondo commerciale si prendono in esame le caratteristiche di superficie, epoca del contratto livello di attrazione, front-shop e centralità .
- e) Per quanto riguarda il differenziale relativo all'epoca del dato, considerato che sono stati presi in esame comparabili scambiati sul mercato tra il primo semestre 2021 e il primo semestre 2022 ,intervallo per il quale non sono stati riscontrate variazioni di prezzo nella banca dati OMI riferita al stesso segmento di mercato si ritiene non applicare l'aggiustamento del prezzo per questa caratteristica.
- f) Redazione della tabella dei dati nella quale sono stati tradotti in punteggi e qualità le caratteristiche dei comparabili: superficie; livello di attrazione ;front shop; centralità.(vedi tabelle sotto riportate)
- g) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei comparabili :

Operativamente per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche , si fa riferimento al prezzo unitario minimo tra i comparabili per le caratteristiche. Per queste il prezzo marginale è stato determinato applicando al prezzo complessivo del comparabile i coefficienti dei differenziali per singola caratteristica

SAGGIO DIFFERENZIALE 0,03 LIVELLO ATTRAZIONE :basso (1)- normale (2) buono (3)

SAGGIO DIFFERENZIALE 0,03 FRONT SHOP : basso (1)- normale (2) buono (3)

SAGGIO DIFFERENZIALE 0,025 LIVELLO CENTRALITA' : basso (1)-normale (2) buono (3)

In pratica si tratta di variare il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o lo stesso punteggio che possiede il subject.

- h) Determinazione del prezzo del bene oggetto di stima (subject) attraverso la media dei prezzi dei comparabili corretti.

CONTEGGI ESTIMALI

Effettuate le analisi sopra descritte si individua il più probabile valore per il bene in argomento

Combinatoria prezzi corretti dei comparabili con aggiustamenti

Comp.1 € 84.500	Comp.2 € 168.050	Comp. 3 € 124.000
-----------------	------------------	-------------------

$84.500 + 168.050 + 124.000 / 3 = 125.516,66$ arrotondata a € 125.500

Alla luce di quanto sopra rappresentato si determina in € 125.500 il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto .

Si evidenzia che la valutazione è stata eseguita prendendo a riferimento i valori OMI del primo semestre 2021 dello stesso segmento immobiliare zona D/1 ove è presente il bene. *Zona P.Mare-San Giusto-P.Fiorentina-S.Ermete- Stazione.*

Tuttavia in considerazione della centralità della localizzazione, in particolare considerato che il bene si trova inserito in un contesto urbano di elevatissimo flusso pedonale ubicato sul maggiore asse pedonale turistico commerciale della città, si ritiene che valore di mercato pari a **€/ mq1.651,00** desunto dai calcoli sopra effettuati sia coerente con il minimo del valore OMI per la zona OMI B/3 centro storico sud, pari a €1.600 €/mq.

Si ritiene altresì vantaggioso l'acquisto del bene anche in relazione del contratto di locazione attualmente in atti con scadenza novembre 2025 che prevede un canone annuo di € 26.216,00 superiore al valore medio dei canoni di locazione dedotti dai valori OMI per la zona B/3 centro storico sud rappresentativa del segmento di mercato superiore a quello di appartenenza in analogia che in valore attribuito al valore di mercato.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra rappresentato e descritto si determina in **€ 125.500** (centoventicinque cinquecento /00) il più probabile valore di mercato dell'immobile , pertanto si ritiene congruo il valore proposto da FERSERVIZI

Pisa li 07/11/2022

L'istruttore Tecnico

Geom. Stefania Piccolomini

Il Funzionario P.O

Arch. Davide Berrugi

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0144009/2022 del 12/12/2022 Firmatario: STEFANIA PICCOLOMINI, DAVIDE BERRUGI
----------------------------------	---

ALLEGATI

TABELLA COMPARABILI BASSO (1)- NORMALE (2) BUONO (3) SAGGIO DIFFERENZIALE 0,03- LIVELLO ATTRAZIONE-FRONT SHOP SAGGIO DIFFERENZIALE 0,025 CENTRALITA'

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Prezzo di mercato	50.000	165.000	100.000	
Superficie commerciale	50	101	69	76
Data del contratto	30/03/2021	Agosto 2021	Giugno 2022	Novembre 2021
Livello attrazione	basso (1)	basso	basso	buono
Qualità front shop	basso	basso	basso	buono
Centralità del negozio	Basso	basso	basso	buono

DIFFERENZIALE SUPERFICIE COMMERCIALE

Calcolo differenziale		SUPERFICIE commerciale	
Calcolo differenziale superfici commerciale			
Sup. commerciale subject	mq 76	mq 76	mq 76
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Superficie comparabile	50	101	69
Differenziale sup. commerciale	26	-25	7

ASSUNZIONE PREZZO MARGINALE MQ

Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Prezzo marginale
1000 €/mq	1.633,66 €/mq	1449,28 €/mq	1000 €/mq si assume il prezzo più basso

CALCOLO AGGIUSTAMENTO SUPERFICIARI COMMERCIALE

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Differenziale sup. commerciale	26	-25	+7
Prezzo marginale	1000	1000	1000
Aggiustamento superficiale	26000	-25000	7000

DIFFERENZIALI CARATTERISTICHE

	Comp.1	Comp.2	Comp.3	subject
Sup. commerciale	50	101	69	76
Data contratto	30/03/2021	06/08/2021	21/06/2021	Novembre 2021
Livello attrazione	1 basso	1 basso	1 basso	3 buona
Differenziale	2	2	2	
Qualità front shop	1 basso	1 basso	1 basso	3 buona
Differenziale	2	2	2	
centralità	1 basso	1 basso	1 basso	3 buona

COMUNE DI PISA
 Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0144009/2022 del 12/12/2022
 Firmatario: STEFANIA PICCOLI, DAVIDE BERGUELLI

differenz.	2	2	2	
------------	---	---	---	--

CALCOLO AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE					
	Saggio differ.	subject	Compar. 1	Compar. 2	Compar.3
Prezzo di compravendita		Incogn.	50.000	165.000	100.000
Aggiustamento livello attrazione	0,03	3	1 basso 3-1 Diff.2	1 basso3-1 Diff.2	1 basso 3-1 Diff.2
Prezzo marginale livello attrazione			50.000*0.03*2 3.000	165.000*0.03*2 9.900	100.000*0.03*2 6.000
Aggiustamento front shop	0,03	3	1 basso 3-1 Diff.2	1 basso 3-1 Diff.2	2 normale Diff.2
Prezzo marginale front scop			50.000*0.03*2 3.000	165.000*0.03*2 9.900	100.000*0.03*2 6.000
Aggiustamento centralità	0,025	3	1 basso 3-1 Diff.2	1 basso 3-1 Diff.2	1 basso 3-2 Diff.2
Prezzo marginale centralità			50.000*0.025*2 2.500	165.000*0.025*2 8.250	100.000*0.025*2 5.000
Sommatoria prezzi marginali			8500	28.050	17.000

TABELLA AGGIUSTAMENTI				
Caratteristica	Um. o Nom.	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Sup. Commerciale	Mq.	26.000	-25.000	7.000
Data contratto	mese	-	-	-
Livello attrazione	nomenclatore	3.000	9.900	6.000
Front. shop	nomenclatore	3.000	9.900	6.000
centralità	nomenclatore	2.500	8.250	5.000

TABELLA RICONCILIAZIONE DEI DATI DELLA STIMA			
tipo prezzo	Comp 1	Comp 2	Comp3
Prezzo di mercato del bene	50.000	165.000	100.000
Somma aggiustamenti	34.500	3.050	24.000
Prezzo corretto al subject	84.500	168.050	124.000
Prezzo corretto medio	376550/3	125.516,66	
Valore stima	125.500		

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0144009/2022 del 12/12/2022

Firma: STEFANIA PICCOLI, DAVIDE BERUGHI

VALORI OMI ZONA D/1 Primo semestre 2022

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PISA
Censura: 1554
Esclusione: Interlocutori: PISA A MARRE, S. GIUSTO, S. MARCO, PISA ESCHERIANA, S. LORRELL, S. MARCONI
Codice: 01 zona D/1
Microzonazione: ordinaria ex 1
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L./M)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L./M)
		Min	Max			Min	Max	
Meglio	NORMALE	450	690	L		2,7	4,1	N
Peggio	NORMALE	1050	1350	L		6,2	8,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE, si riferisce a quanto più frequente di 20M6.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia singola con i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di verifica.
- Per la tipologia Best Practice ed Abitazioni non molto degradate il lavoro approntamento del risultato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Meglio e peggio D/1, 2 e 3 da interpretare 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 (M) ovvero Lorda (L).
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L).

Nota: tipologia indicata in stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

VALORI OMI ZONA D/1 secondo semestre 2021

Provincia: PISA
Censura: 1554
Esclusione: Interlocutori: PISA A MARRE, S. GIUSTO, S. MARCO, PISA ESCHERIANA, S. ENNELE, STAZIONE
Codice: 01 zona D/1
Microzonazione: ordinaria ex 1
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L./M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L./M)
		Min	Max		Min	Max	
Meglio	NORMALE	450	690	L	2,7	4,1	N
Peggio	NORMALE	1050	1350	L	6,2	8,8	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE, si riferisce a quanto più frequente di 20M6.

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L).

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

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia singola con i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di verifica.

Per la tipologia Best Practice ed Abitazioni non molto degradate il lavoro approntamento del risultato secondo lo stato conservativo.

Per la tipologia Meglio e peggio D/1, 2 e 3 da interpretare riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L).
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L).
- Il codice è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0144009/2022 del 12/12/2022
Firmatario: STEFANIA PICCOLOMINI, DAVIDE BERRUCCI

VALORI OMI ZONA B/3 Secondo semestre 2022

Risultato interrogazione Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Centro-CENTRO STORICO SUD - QUARTIERI S. MARTINO, S. ANTONIO

Codice di zona: B3

Micrazione catastale: n.d.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	720	1050	L	4,1	6,3	N
	NORMALE	1600	2900	L	12	22,9	N

Aggiornamenti

Non è stato possibile aggiornare la versione più recente del personalizzato.

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOLE 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 micrazione catastale indica la destinazione d'uso dell'immobile.
- La tipologia prevalente indica la destinazione d'uso prevalente dell'immobile.
- La destinazione indica la destinazione d'uso dell'immobile.

VALORI OMI ZONA B/3 secondo semestre 2021

Risultato interrogazione Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Centro-CENTRO STORICO SUD - QUARTIERI S. MARTINO, S. ANTONIO

Codice di zona: B3

Micrazione catastale: n.d.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	720	1050	L	4,1	6,3	N
	NORMALE	1600	2900	L	12	22,9	N

Non è stato possibile aggiornare la versione più recente del personalizzato.

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOLE 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 micrazione catastale indica la destinazione d'uso dell'immobile.
- La tipologia prevalente indica la destinazione d'uso prevalente dell'immobile.
- La destinazione indica la destinazione d'uso dell'immobile.