



**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  
F.P.: EFANIA PICCOLOMINI, 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 .

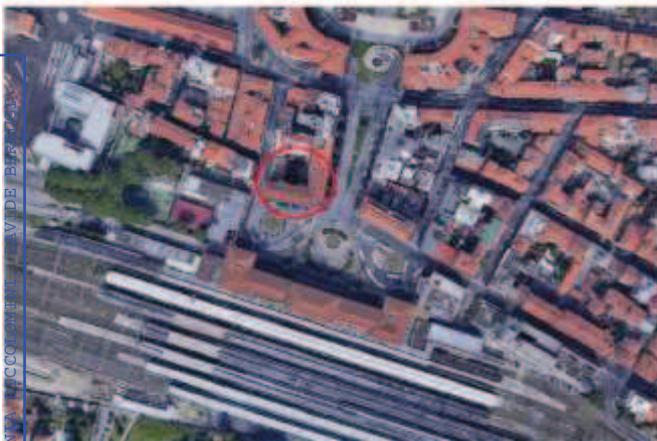
### NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

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.

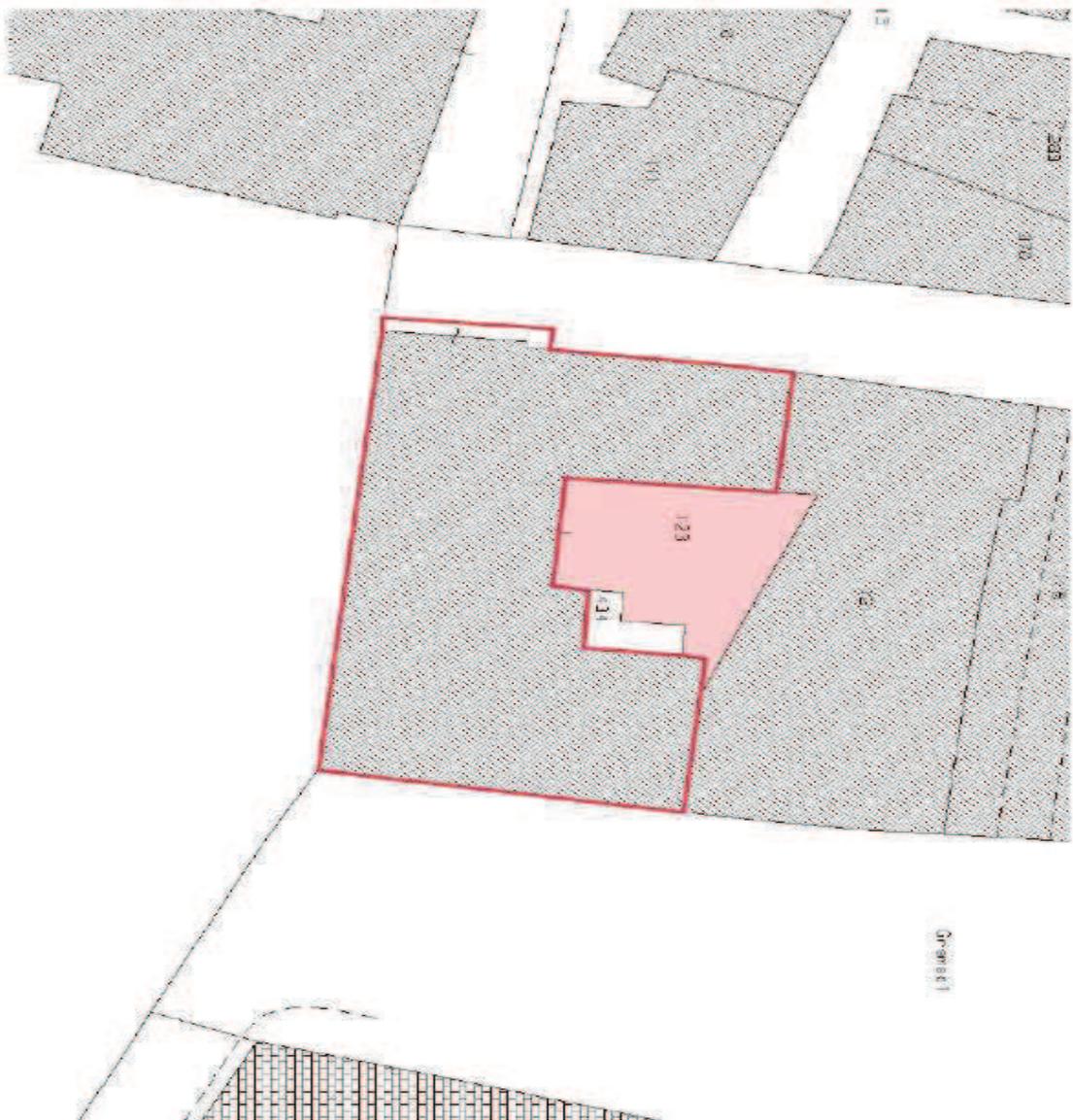
Esso è ubicato in prossimità della Stazione Centrale inserito in un contesto di elevatissimo flusso pedonale di pendolarismo lavorativo e studentesco oltre che turistico anche e in virtù della vicinanza con terminal dei bus e il comodo collegamento con l'aeroporto tramite il servizio navetta " People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



COMUNE DI PISA  
Comune di Pisa  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0144009/2022 del 12/12/2022  
Firmatario: STEFANO ACCIOMBINI AVV. DE BIASI





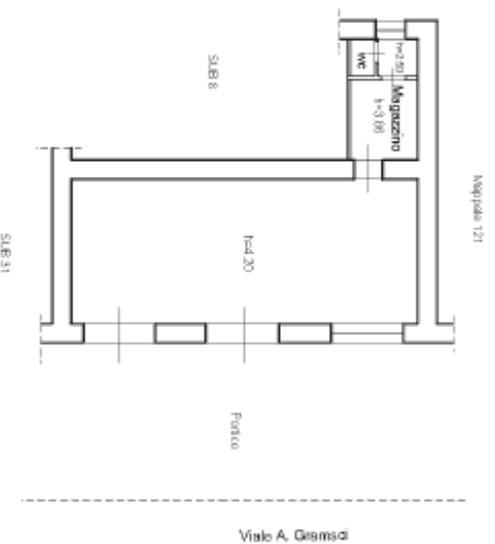
Estratto di mappa catastale f.38 part 123

**Agencia 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	cat. 18
Identificativi Catastrali:	Compilata da: Matassa Bruno Antonio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 38	Prov. Frosinone
Particella: 123	N. 1844
Subalterno: 7	

**PIANO TERRA**



COMUNE DI PISA  
Comune di Pisa

**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.

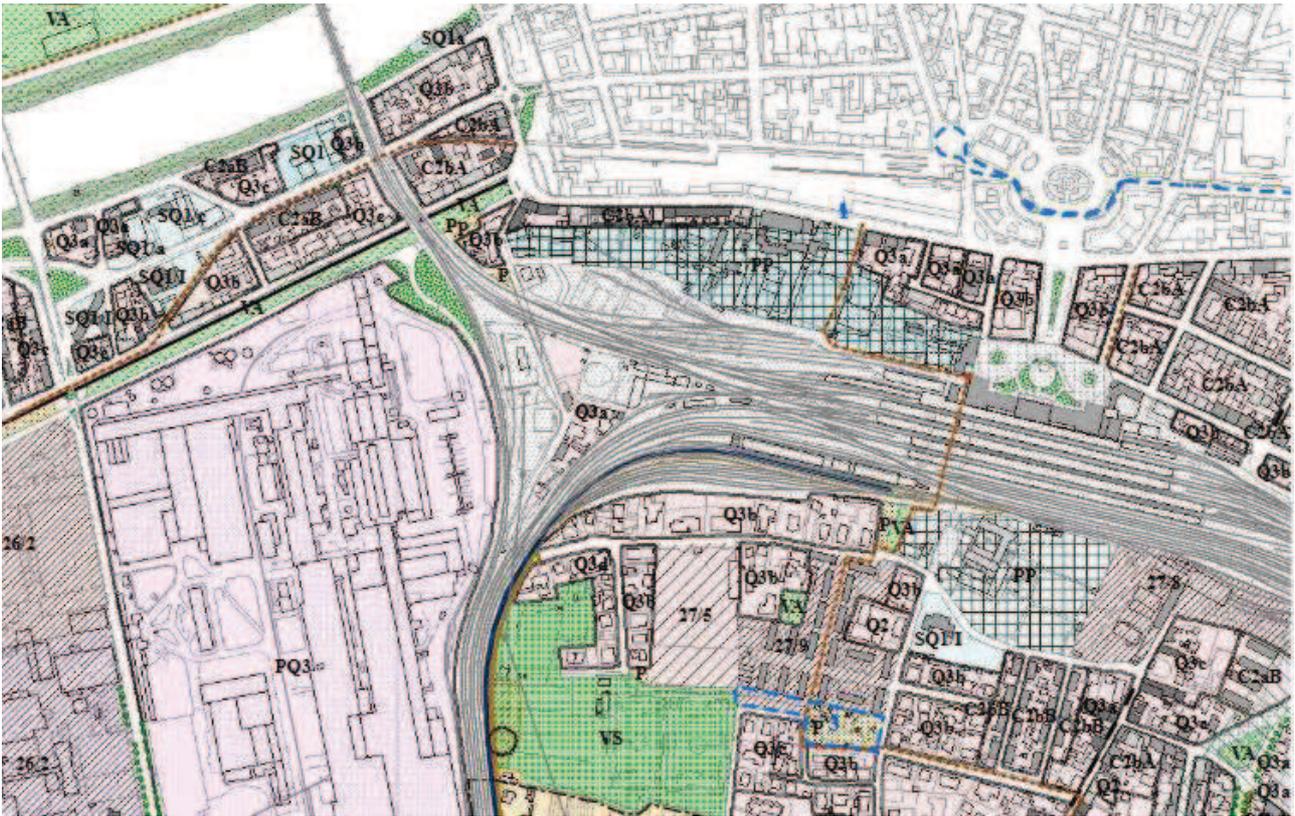
La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

#### *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 finiti 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 superficiero	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	2106/2021	Novembre 2021
Livello attrazione	1 basso	1 basso	1 basso	3 buona
Differen.	2	2	2	
Qualità front shop	1 basso	1 basso	1 basso	3 buona
Differn.	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 BERLUTTI

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

CALCOLO AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE					
	Saggio differ.	subject	Compar. 1	Compar. 2	Compar.3
Prezzo di compravendita		Incogn.	<b>50.000</b>	<b>165.000</b>	<b>100.000</b>
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
Comma 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

Avvenute (PISA)  
 Comune (PISA)  
 Estensione (Perfezionamento, PISA A MARILE, S. GIUSTO, S. MARCO, PISA ROBERTINA, S. LUCA IL SINDONO)  
 Codice di zona (D1)  
 Microzonazione (adattata ex L.1)  
 Tipologia prevalente (tipologia omi)  
 Destinazione (Commerciale)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/NI)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/NI)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Magazzini	NONIALE	450	690	L	L	2,7	4,1	N
Magazzini	NONIALE	1050	1350	L	L	6,2	8,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere maiuscole, si riferisce a stati più frequentati di zona
  - I valori di mercato e di prezzo si riferiscono alla superficie Media (M) ovvero Lorda (L)
  - I valori di locazione e di prezzo in Euro/mq per mese riferiti alla superficie Media (M) ovvero Lorda (L)
  - La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia significa che i relativi valori di mercato o di locazione sono stati oggetto di verifica
  - Per le tipologie che risultano ad esaurimento non esiste significato il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
  - Per la tipologia Magazzini i giudizi DI N/2 e DA tendono riferirsi alla posizione "intermedia" e "periferia" dello stato conservativo del cadastralistico
- Legenda**
- il valore di prezzo e di prezzo in Euro/mq riferito alla superficie Media (M) ovvero Lorda (L)
  - il valore di locazione e di prezzo in Euro/mq per mese riferito alla superficie Media (M) ovvero Lorda (L)
  - Stato ipotetico riferito allo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
    - Ottimo
    - Normale
    - Atterrito

## VALORI OMI ZONA D/1 secondo semestre 2021

Provvedere (PISA)  
 Comune (PISA)  
 Estensione (Perfezionamento, PISA A MARILE, S. GIUSTO, S. MARCO, PISA ROBERTINA, S. ENNEFE, STAZIONE)  
 Codice di zona (D1)  
 Microzonazione (adattata ex L.1)  
 Tipologia prevalente (tipologia omi)  
 Destinazione (Commerciale)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/NI)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/NI)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NONIALE	450	690	L	2,7	4,1	N
Magazzini	NONIALE	1050	1350	L	6,2	8,8	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere maiuscole, si riferisce a stati più frequentati di zona

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

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

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia significa che i relativi valori di mercato o di locazione sono stati oggetto di verifica

Per le tipologie che risultano ad esaurimento non esiste significato il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Magazzini i giudizi DI N/2 e DA tendono riferirsi alla posizione "intermedia" e "periferia" dello stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

- il valore di mercato e di prezzo in Euro/mq riferito alla superficie Media (M) ovvero Lorda (L)
- il valore di locazione e di prezzo in Euro/mq per mese riferito alla superficie Media (M) ovvero Lorda (L)
- Stato ipotetico riferito allo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
  - Ottimo
  - Normale
  - Atterrito

COMUNE DI PISA Comune di Pisa
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
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  
Fasciazione: FASCIA CENTRO STORICO SUD - QUARTIERI S.MARTINO, S.ANTONIO  
Codice di zona: B3  
Microzona catastale: A.0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq s. mesi)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	720	1050	L	4,1	6,3	M
Megzoi	NORMALE	1800	2900	L	12	22,9	M

Non è stato consegnato il dato richiesto con valore MAJUSCOLE si rinvia a quelle più frequentate di zona

- 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 significa che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di verifica
- Per le tipologie Blocc. Foto auto ed Automezzo non risulta significativa il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Megzoi il quadro C/ N/ S è da intendersi 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)

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

Non è stato possibile aggiornare i dati. Si consiglia di verificare la versione più recente nel personalizzatore.

## VALORI OMI ZONA B/3 secondo semestre 2021

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PISA  
Comune: PISA  
Fasciazione: FASCIA CENTRO STORICO SUD - QUARTIERI S.MARTINO, S.ANTONIO  
Codice di zona: B3  
Microzona catastale: A.0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq s. mesi)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	720	1050	L	4,1	6,3	M
Megzoi	NORMALE	1800	2900	L	12	22,9	M

Non è stato possibile aggiornare i dati. Si consiglia di verificare la versione più recente nel personalizzatore.

COMUNE DI PISA  
Comune di Pisa

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

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