



PROVINCIA DI PISA  
**Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni**

**DECRETO DEL PRESIDENTE**

Decreto nr. 70 del 13/07/2021

**Oggetto:** PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI PISA PER IL TRIENNIO 2021-2023, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133 E SS.MM.II.. ADOZIONE INTEGRAZIONE AL PIANO DI CUI AL DUP 2021-2023 APPROVATO CON DCP N. 23 DEL 23/12/2020.

**Hash:**

DEL\_DECP\_70\_2021.pdf.p7m

9B4021FB78DCA6E491362E63BC97A2A6CAF92D45AE12F5756ED3DA85292B05765E400EF  
2CEC8A3DBBE08C1A98A1E7D65EDA10743934534B8F3A94B884DA2AA7B

Parere 24 dismissioni VERS 13.07.2021 .pdf.p7m

8CAD5A60D5000CE76382940915916F5BD36F333DF6CE7344FBA36905C725E0936099864192  
8C908E9D5141A62E28D8ABC943D4CF78A413E4C834CFC405C50481

All 1-StimePermutaProvincia-ComunePisa 27.05.2021 .pdf.p7m

01F03325B2E7CBF2CEE476FE35D1D62269E7EF82C87E04C7C9EF355483ED33FD214BD146  
9FBDB0ED1EF036D0F5CB9AF171BF7A444BDE146C647DB37D6B72F3A2

All 2-INTEGRAZIONE PIANO ALIENAZ VALORIZZAZ 2021-2023.pdf.p7m

91CCF685114A0955BD4A657C92712F0B7F5FAF821C5F98F18E16E5B3E2B8DD0757C346B6  
CFE0462A27E4A572870F254606A13ED937E2E2AEEBDF3780F08298A0



PROVINCIA DI PISA

**Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni**

SEGRETERIA GENERALE

## **DECRETO PRESIDENZIALE**

Proposta nr. 1878 del 2021

Decreto nr. 70/2021

**Oggetto:** PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI PISA PER IL TRIENNIO 2021-2023, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133 E SS.MM.II.. ADOZIONE INTEGRAZIONE AL PIANO DI CUI AL DUP 2021-2023 APPROVATO CON DCP N. 23 DEL 23/12/2020.

### **IL PRESIDENTE**

Nell'esercizio dei poteri assunti ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e della Legge 56/2014, e ss.mm.ii.;

Con l'assistenza del Segretario Generale ai sensi e per gli effetti dell'art. 97, comma 2, D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti dell'Ente attualmente vigenti;

#### **Premesso che:**

- ✓ l'art. 58, del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, come modificato dalla Legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133, e ss.mm.ii., rubricato *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*, al comma 1 stabilisce che *"per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione"*;
- ✓ ai sensi del citato articolo 58, l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da parte del Consiglio Provinciale determinerà le seguenti conseguenze:
  - secondo quanto stabilito al comma 2, gli immobili in esso contenuti saranno classificati come patrimonio disponibile;
  - secondo quanto stabilito al successivo comma 3, l'inserimento di un immobile nel piano avrà effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produrrà gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

#### **Considerato che:**

- ✓ tra il Comune di Pisa e la Provincia di Pisa in data 28/07/2015 è stato sottoscritto il protocollo di intesa prot. n. 54476 del 28/07/2015, approvato con Decreto Presidenziale n. 100 del 28/07/2015, esecutivo, per la definizione, mediante permuta di immobili, di alcune partite patrimoniali ancora aperte tra le due Amministrazioni;
- ✓ nell'anno 2018, il tavolo tecnico costituito dai due Enti per la definizione delle rispettive partite patrimoniali, aveva prodotto un quadro di permuta al quale non è stato dato seguito, nonostante l'adozione da parte della Provincia di Pisa della deliberazione consiliare n. 10 del 24/04/2018 di approvazione della permuta stessa, successivamente revocata, giusta DCP n. 14 del 13/03/2019, a seguito del diniego all'operazione da parte del Comune di Pisa;
- ✓ su istanza del Comune di Pisa, a dicembre 2020 è stato riaperto il tavolo tecnico tra i due Enti per la definizione delle reciproche partite patrimoniali, modificando il quadro degli immobili di riferimento anche alla luce di nuove considerazioni e nuovi obiettivi di ottimizzazione, razionalizzazione e valorizzazione dei rispettivi patrimoni; tale tavolo ha concluso i propri lavori con la sottoscrizione delle stime condivise in data 27/05/2021;

**Tenuto conto che:**

- ✓ la Provincia di Pisa è proprietaria della ex stazione sita in Piazza S. Antonio, della Scuola Media Fucini e annessi, di aree e fabbricati posti fra le mura urbane e Via Battisti, di porzione dell'area sulla quale insiste la rotatoria della Sesta Porta in Via Battisti e comproprietaria con il Comune di Pisa di alcuni terreni siti in località Tombolo, il tutto come meglio specificato nell'**allegato n. 1** al presente atto;
- ✓ il Comune di Pisa è proprietario dell'area facente parte del Complesso Concetto Marchesi, dell'area della costruenda Palestra a servizio dell'istituto scolastico di istruzione secondaria superiore "Matteotti", nonché comproprietario con la Provincia di Pisa di porzione di area prospiciente l'immobile denominato ex Mississippi pub in località San Piero a Grado, il tutto come meglio specificato nel medesimo **allegato n. 1** al presente atto;

**Atteso** che, per il conseguimento dei propri reciproci obiettivi di ottimizzazione, razionalizzazione e valorizzazione dei rispettivi patrimoni, il Comune di Pisa e la Provincia di Pisa hanno individuato i sopra detti beni immobili quali quelli da ricomprendere in una complessiva operazione di permuta, atta a regolarizzare dal punto di vista patrimoniale situazioni, anche preesistenti, di utilizzo di beni che naturalmente presuppongono la proprietà degli stessi;

**Rilevato** che, nell'ambito del tavolo tecnico costituito fra i due Enti, i rispettivi incaricati hanno elaborato la stima riportata nel citato **allegato n. 1**, parte integrante e sostanziale del presente atto, contenente gli identificativi catastali di ciascun bene oggetto di valutazione, il relativo valore di stima analitica e, in ultimo, il corrispondente valore di permuta, che si sintetizza nel prospetto che segue:

**IMMOBILI OGGETTO DI PERMUTA**

| denominazione immobile              | valore di stima<br>(maggio 2021) | arrotondamento |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| <b>PROPRIETA' PROVINCIA DI PISA</b> |                                  |                |
| Ex Stazione di Piazza Sant'Antonio  | € 1.187.736,10                   |                |
| Scuola Fucini e annessi             | € 1.641.458,82                   |                |
| Aree e fabbricati Via Battisti      | € 216.521,81                     |                |

|                             |                |                       |
|-----------------------------|----------------|-----------------------|
| Area rotatoria Via Battisti | € 755,30       |                       |
| Terreni Tombolo (**)        | € 297.544,00   |                       |
| SOMMANO                     | € 3.344.016,03 | <b>€ 3.344.000,00</b> |

|                                                    |                |                       |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| <b>PROPRIETA' COMUNE DI PISA</b>                   |                |                       |
| Area complesso Concetto Marchesi                   | € 3.088.534,25 |                       |
| Comproprietà area ex Mississipi pub - Tombolo (**) | € 2.118,88     |                       |
| Area costruenda palestra Matteotti                 | € 253.320,00   |                       |
| SOMMANO                                            | € 3.343.973,12 | <b>€ 3.344.000,00</b> |

(\*\*) considerato come quota di proprietà 500/1000

**Considerato** che, pertanto, l'operazione di permuta avente ad oggetto i suddetti beni si configura, quale permuta c.d. pura, senza cioè conguagli in denaro e che, in virtù della Legge 19 dicembre 2019, n. 157, di conversione con modificazioni del Decreto Legge 26 ottobre 2019 n. 124, per le operazioni di acquisto di immobili sono venuti meno, a decorrere dal 1° gennaio 2020:

- ✓ gli obblighi di comprovare documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità delle acquisizioni;
- ✓ l'attestazione della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio e la preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'Ente;

**Considerato**, inoltre, che il tavolo tecnico aperto con il Comune di Pisa si è chiuso con la revisione delle stime degli immobili già facenti parte del protocollo di intesa citato in premessa, e a suo tempo effettuate, e l'inserimento di due nuovi immobili oggetto di una più recente contrattazione: il terreno all'interno dell'area del complesso scolastico "G. Matteotti" in via Garibaldi a Pisa dove sorgerà la nuova palestra a servizio dell'Istituto scolastico, oltre ai terreni posti in Tombolo, lungo il Canale dei Navicelli attualmente in comproprietà con il Comune, suddivisi in Lotto A di mq. 7.810, e Lotto B di mq. 199.919;

**Ritenuto** di esprimere parere favorevole all'operazione di permuta con il Comune di Pisa, più sopra descritta;

**Tenuto conto**, altresì, che i beni oggetto di permuta con il Comune di Pisa, individuati per la cessione a favore di tale Ente, sono tutti inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio della Provincia di Pisa eccetto i terreni posti in Tombolo, di cui si propone l'inserimento con il presente atto;

**Acquisita** la manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile denominato ex Casello Idraulico di Pettori, posto in Cascina, Località Pettori, Via di Pettori e rilevato che trattasi di fabbricato fatiscente in quanto privo di copertura, con solai intermedi in parte crollati, sprovvisto di infissi, impianti e servizi, che non riveste interesse di utilizzo diretto da parte dell'Amministrazione, si ritiene di inserirlo nel Piano delle Alienazioni, con l'intento di proporne la vendita, previa stima dello stesso;

**Riconsiderata**, inoltre, l'opportunità di prevedere la vendita dell'Immobile denominato La Limonaia anche alla luce degli attuali obiettivi di valorizzazione dell'immobile stesso, connessi con ipotesi e soluzioni di finanziamento del relativo restauro, che, allo stato attuale, presuppongono il mantenimento della proprietà del bene;

**Ritenuto opportuno** anticipare all'annualità 2021 l'ipotesi di vendita dell'immobile ex sede della

succursale dell'IPSIA Pacinotti di Pontedera, allo scopo di avviare le necessarie attività tecnico amministrative preliminari;

**Preso atto** del Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni 2021-2023, relativo agli immobili non strumentali di cui al succitato art. 58 della Legge n. 133/2008, approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 23 del 23/12/2020, esecutiva, avente ad oggetto “*Documento Unico di Programmazione (DUP) 2021-2023. Approvazione.*”, di cui il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per il medesimo triennio, adottato con Decreto Presidenziale n. 114 del 3/12/2020, esecutivo, costituisce un allegato;

**Valutata** quindi la necessità di integrare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2021/2023 – sezione Elenco delle alienazioni, approvato con la sopra citata DCP n. 23/2020, con i terreni posti in Tombolo, lungo il Canale dei Navicelli attualmente in comproprietà con il Comune di Pisa, suddivisi in Lotto A di mq. 7.810, e Lotto B di mq. 199.919, meglio specificati nell'Allegato n. 1 al presente atto, e con l'immobile denominato ex Casello Idraulico di Pettori, posto in Cascina, Località Pettori;

**Considerato**, infine, che l'elenco dei beni da valorizzare non è soggetto a variazione;

**Richiamato** il vigente “Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare” dell'Ente;

**Visto** il Piano triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni predisposto dall'ufficio rideterminato a seguito di quanto considerato ai capoversi precedenti e allegato al presente atto con il n. 2 (**allegato n. 2**);

**Considerato** che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al precedente capoverso costituisce parte integrante del Documento Unico di Programmazione per il medesimo triennio 2021-2023, e quindi del Bilancio di Previsione 2021-2023;

**Visti**, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., i pareri favorevoli di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della U.O. Patrimonio, e di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Programmazione e Risorse, tenuto conto che l'atto comporta riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

**Visto** altresì, il parere rilasciato dai Sindaci Revisori ai sensi dell'art. 239, commi 1-lettera b), e 1-bis, allegato al presente decreto;

## **DECRETA**

- 1** Di approvare quanto espresso in premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2** Di integrare, ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133/2008, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2021/2023 – sezione Elenco delle alienazioni, approvato con la sopra citata Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 23/2020, esecutiva, come risulta dall'**allegato n. 2** al presente atto.
- 3** Di adottare il nuovo Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2021-2023, allegato al presente atto con il n. 2 (**allegato n. 2**).
- 4** Di dare atto che:
  - ✓ tutti gli immobili inseriti nel Piano di cui al precedente punto 2) dispositivo saranno classificati come “patrimonio disponibile” ai sensi dell'art. 58, comma 2, della citata Legge n. 133/2008;

- ✓ l'inserimento di ciascun immobile nel piano, da pubblicare nelle forme di cui al successivo punto 5) dispositivo, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produrrà gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi del comma 3, del medesimo art. 58.
- 5 Di dare atto inoltre che, a seguito dell'approvazione del Piano di cui al precedente punto 2), da parte del Consiglio Provinciale, sarà effettuata la pubblicazione del Piano stesso all'albo pretorio on-line, nonché sul sito internet della Provincia di Pisa, atteso che, ai sensi dell'art. 58, comma 5, della citata Legge 133/2008, contro l'iscrizione dei beni nell'elenco di cui al precedente punto 1) è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione all'albo on-line, fatti salvi comunque gli altri rimedi di legge.
- 6 Di dare atto, infine, che le previsioni del Piano rientrano nell'ambito delle misure di razionalizzazione della spesa pubblica ai sensi dell'art. 2, comma 594, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 – Legge Finanziaria 2008, e ss.mm.ii..
- 7 Di incaricare il Dirigente della U.O. Patrimonio a provvedere ai successivi atti gestionali.
- 8 Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di dare attuazione alle disposizioni ivi stabilite.

**Approvato e sottoscritto con firma digitale:**  
**Il Presidente**  
Massimiliano Angori



## BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1. Ex Stazione di Piazza S. Antonio
2. Scuola "Fucini" ed annessi
3. Aree e fabbricati via Battisti
4. Area rotatoria via Battisti
5. Area complesso Concetto Marchesi
6. Comproprietà area ex Mississippi pub-Tombolo
7. Area Palestra Matteotti
8. Terreni Tombolo

[illegible]

## Premessa – criteri di stima

La presente perizia di stima integrativa è redatta ai fini della permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa per allineare ed aggiornare all'attualità i valori di stima degli immobili oggetto di permuta sotto elencati.

1. Ex Stazione di Piazza S. Antonio
2. Scuola "Fucini" ed annessi
3. Aree e fabbricati via Battisti
4. Area rotatoria via Battisti
5. Area complesso Concetto Marchesi
6. Comproprietà area ex Mississippi pub-Tombolo

Il metodo adottato per la valutazione consiste nell'attualizzazione del valore di stima di ogni immobile, partendo dal valore dell'ultima stima effettuata e già condivisa da Comune e Provincia di Pisa negli anni passati, attualizzandolo attraverso un coefficiente di adeguamento.

Il coefficiente di adeguamento è calcolato come variazione percentuale tra i valori OMI del semestre di riferimento della data dell'ultima stima condivisa e quelli attuali (valori OMI del 2° semestre 2020).

I valori OMI presi in considerazione sono stati selezionati a seconda dell'immobile in questione in base al semestre di riferimento della stima, alla zona di riferimento in cui è sito l'immobile, e la destinazione dell'immobile.

La tabella seguente riepiloga per ogni immobile i valori considerati ed i relativi coefficienti di adeguamento:

### CONFRONTO VALORI IMMOBILI OGGETTO DI PERMUTA

| CONFRONTO VALORI IMMOBILI OGGETTO DI PERMUTA        |                |                 |                                                    |              |      |                           |       |      |                                                            |                                                               |                                                  |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------------------------------------|--------------|------|---------------------------|-------|------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                     |                |                 | valori OMI<br>(semestre riferimento data di stima) |              |      | valori OMI (II° sem 2020) |       |      | differenza<br>assoluta tra<br>anno di stima<br>e attualità | differenza<br>percentuale tra<br>anno di stima e<br>attualità | valore di stima<br>attualizzato<br>(maggio 2021) | arrotondamento |                |
|                                                     |                |                 | data ultima<br>stima<br>effettuata                 | destinazione | min  | max                       | media | min  |                                                            |                                                               |                                                  |                | max            |
| <b>PROPRIETA' PROVINCIA DI PISA</b>                 |                |                 |                                                    |              |      |                           |       |      |                                                            |                                                               |                                                  |                |                |
| Ex Stazione di Piazza Sant'Antonio                  | € 1.311.137,35 | 28.12.2017 (**) | terziaria                                          | 1650         | 2600 | 2125                      | 1400  | 2450 | 1925                                                       | -200                                                          | -9,41                                            | € 1.187.736,10 |                |
| Scuola Fucini e annessi                             | € 1.812.000,00 | 09.04.2018      | terziaria                                          | 1650         | 2600 | 2125                      | 1400  | 2450 | 1925                                                       | -200                                                          | -9,41                                            | € 1.641.658,82 |                |
| Aree e fabbricati Via Battisti                      | € 226.956,60   | 21.12.2017      | produttiva                                         | 690          | 1050 | 870                       | 670   | 990  | 830                                                        | -40                                                           | -4,60                                            | € 216.521,81   |                |
| Area rotatoria Via Battisti                         | € 910,00       | 17.03.2015      | produttiva                                         | 800          | 1200 | 1000                      | 870   | 990  | 830                                                        | -170                                                          | -17,00                                           | € 755,30       |                |
| Terreni Tombolo                                     | € 297.544,00   |                 |                                                    |              |      |                           |       |      |                                                            |                                                               |                                                  | € 297.544,00   |                |
| SOMMANDO                                            |                |                 |                                                    |              |      |                           |       |      |                                                            |                                                               |                                                  | € 3.344.016,03 | € 3.344.000,00 |
| <b>PROPRIETA' COMUNE DI PISA</b>                    |                |                 |                                                    |              |      |                           |       |      |                                                            |                                                               |                                                  |                |                |
| Area complesso Concetto Marchesi                    | € 3.330.900,00 | 09.04.2018      | terziaria                                          | 1350         | 2100 | 1825                      | 1350  | 2150 | 1750                                                       | -75                                                           | -4,31                                            | € 3.088.534,25 |                |
| Comproprietà area ex Mississippi pub - Tombolo (**) | € 2.530,00     | 17.03.2015      | produttiva (lab)                                   | 680          | 920  | 800                       | 580   | 760  | 670                                                        | -110                                                          | -16,25                                           | € 2.118,68     |                |
| Area costruenda palestra Matteotti                  | € 253.520,00   |                 |                                                    |              |      |                           |       |      |                                                            |                                                               |                                                  | € 253.520,00   |                |
| SOMMANDO                                            |                |                 |                                                    |              |      |                           |       |      |                                                            |                                                               |                                                  | € 3.343.973,12 | € 3.344.000,00 |
| (**) considero come quota di proprietà 500/1000     |                |                 |                                                    |              |      |                           |       |      |                                                            |                                                               |                                                  |                |                |

(\*\*) considero come quota di proprietà 500/1000

Il valore attualizzato di ogni immobile è pertanto il valore originario della stima a cui viene applicata la riduzione percentuale in base al singolo coefficiente di adeguamento dei valori OMI.

Si precisa inoltre che per quanto riguarda il valore di stima dell'immobile denominato Ex Stazione di Piazza S. Antonio risultante alla data di stima del 27.12.2017, è stato riparametrizzato, come si evince dalla tabella sottostante, con il coef. di rid. al 13,5% invece che al 10%, per avere un valore di stima originaria con parametri analoghi ed omogenei per tutti gli immobili oggetto di permuta.

### Rivalutazione stima Scordino del 27.12.2017 (\*)

| Ex stazione           | Euro/mq | rid. 10% | rid. 13,5% | SUPER. Mq | Euro                    |
|-----------------------|---------|----------|------------|-----------|-------------------------|
| Uffici/commerciale    | 2465    | 2218,50  | 2132,23    | 610,55    | 1.301.829,97            |
| Terreno di pertinenza | 31,74   | 28,57    | 27,46      | 339       | 9.307,28                |
| <b>TOT</b>            |         |          |            |           | <b>1.311.137,25 (*)</b> |
| <b>invece di</b>      |         |          |            |           | <b>1.360.000,00</b>     |

Di seguito si riporta la perizia di stima aggiornata al maggio 2021, in base ai criteri sopra descritti, per ciascun immobile oggetto della permuta.

Riguardo all'area per la nuova palestra Matteotti, così come per i terreni in Tombolo, non potendo far riferimento a stime già condivise, si è proceduto a delle nuove stime che sono riportate in allegato C e D.

## 1 - Ex Stazione di Piazza S. Antonio

### SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa

**Epoca di riferimento della valutazione:** integrazione stima del 28.12.2017

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2021

**Indirizzo:** Pisa, Piazza Sant'Antonio angolo Via Silvio Pellico.

**Descrizione:** complesso immobiliare composto da un fabbricato principale denominato "Ex-Stazione capolinea di Piazza Sant'Antonio" con relativo resede ed altre unità immobiliari denominate "superfetazioni della stazione capolinea di Piazza Sant'Antonio"

**Consistenza:** Ex Stazione Sant'Antonio:

- ✓ *Edificio principale:* Foglio n. 124, particella n. 538, Categoria E/1, R.C. €. 147'040,00.
- ✓ *Area pertinenziale (area urbana):* Foglio n. 124, particella n. 537, graffata alla particella 538.
- ✓ *Superfetazioni:*
- ✓ *Locale commerciale ex bar:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 2, Categoria C/1, R.C. €. 1'548,75.
- ✓ *Locale commerciale ex rivendita tabacchi:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 3, Categoria C/1, R.C. €. 331,88.
- ✓ *Locale commerciale ex rivendita giornali:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 4, Categoria C/1, R.C. €. 221,25.
- ✓ *Locale adibito ad Ufficio e C.T.:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 1, Categoria A/10, R.C. €. 780,11.
- ✓ *Ingresso a comune:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 6 (bene comune non censibile).

**Proprietà:** Provincia di Pisa per l'intero

**Attuale uso:** nessuna attività

### OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con perizia tecnico estimativa redatta in data 28 dicembre 2017 dal tecnico della Provincia di Pisa è stato determinato il valore del complesso immobiliare in Euro 1.360.000,00.

La stima viene eseguita per aggiornare i valori della stima precedente all'attualità ai fini della permuta immobiliare tra Comune di Pisa e Provincia di Pisa.

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna sono stati confrontati i valori OMI (valori medi) del 2° semestre 2017 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 al fine di individuare il coefficiente di adeguamento del valore di stima originario.

Nel caso specifico inoltre il valore di riferimento di Euro 1.360.000,00, che era stato calcolato applicando una riduzione del 10% alla valutazione dell'Agenzia del Demanio, è stato riparametrizzato con una riduzione del 13,5% in modo da allinearli con i parametri di riferimento delle stime già condivise tra Comune e Provincia di Pisa per gli altri immobili oggetto della Permuta. Il nuovo valore di riferimento è dunque Euro 1.311.137,25.

### CONSISTENZA

Edificio principale: Superficie S.U.L. mq. 771 - Superficie Commerciale mq. 513,65

Superfetazioni: Superficie S.U.L. mq. 102 - Superficie Commerciale mq. 96,90

---

Totale superficie commerciale fabbricati: mq. 610,55

---

Area pertinenziale: Superficie S.U.L. mq. 339 - Superficie Commerciale mq. 339,00

---

Totale superficie commerciale terreno di pertinenza: mq. 339,00

### VALUTAZIONE

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna si confrontano i valori OMI (valori medi dell'intervallo min-max) del 2° semestre 2017 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 e se ne ricava il

corrispondente coefficiente di adeguamento tra le due annualità prese a riferimento. Tale coefficiente sarà infine applicato al valore di stima del bene per ottenerne il valore di stima attualizzato.

Pertanto si ottiene:

Valore di stima (riparametrizzato al 13,5%) (anno 2017): € 1.311.137,25.

ZONA S. MARTINO/S.ANTONIO

DESTINAZIONE: TERZIARIA

VALORI OMI\_DATA: 2° SEM 2017 (data di stima originaria) : 2125 €/mq

VALORI OMI\_DATA: 2° SEM 2020 (attualità) : 1925 €/mq

Differenza percentuale dei valori OMI tra anno di stima e attualità

Coefficiente di adeguamento: -9,41 %

Valore di stima attualizzato: € 1.187.611,76 che si arrotonda a € **1.187.736,10**

### CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti in € **1.187.736,10** (Euro Un milione cento ottanta settemila sette cento trenta sei/10).

## 2 – Scuola “Fucini” ed annessi

### SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa

**Epoca di riferimento della valutazione:** integrazione stima del 09.04.2018

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2021

**Indirizzo:** via Sancasciani n.12

**Descrizione:** complesso scolastico con un fabbricato principale e locali secondari separati

**Consistenza:** fabbricato principale sup. catastale mq. 720; locali secondari sup. catastale mq. 236 resede circostante mq 1810 (comprensivo dell'ingombro dei manufatti)

I beni sono rappresentati al C.F. del Comune di Pisa foglio 125:

-particella 558 sub. 2, categ. B/5, cl. 2<sup>a</sup>, consistenza mc. 2.702, sup. catastale mq. 720, rendita € 4.046,87;

-particella 558 sub. 3, categ. B/5, cl. 2<sup>a</sup>, consistenza mc. 733, sup. catastale mq. 215, rendita € 1.097,84;

-particella 558 sub. 4, categ. C/2, cl. 2<sup>a</sup>, consistenza mq. 20, sup. catastale mq. 21, rendita € 64,04;

-particella 558 sub. 1, BCNC alle precedenti uu.ii.

**Proprietà:** Provincia di Pisa per l'intero

**Attuale uso:** attività scolastiche

### OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con perizia tecnico estimativa redatta in data 09 aprile 2018 dai tecnici del Comune e della Provincia di Pisa è stato determinato il valore del complesso immobiliare in € 1.812.000,00.

La stima viene eseguita per aggiornare i valori della stima precedente all'attualità ai fini della permuta immobiliare tra Comune di Pisa e Provincia di Pisa.

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna sono stati confrontati i valori OMI (valori medi) del 1° semestre 2018 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 al fine di individuare il coefficiente di adeguamento del valore di stima originario.

### CONSISTENZA

Fabbricato principale mq. 720 di superficie catastale, fabbricato secondario "ex cucine Matteotti" di superficie catastale mq. 215 e fabbricato secondario "locale di deposito" di superficie catastale mq. 21.

### VALUTAZIONE

Rimangono invariate le valutazioni del fabbricato principale e degli annessi.

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna si confrontano i valori OMI (valori medi dell'intervallo min-max) del 1° semestre 2018 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 e se ne ricava il corrispondente coefficiente di adeguamento tra le due annualità prese a riferimento. Tale coefficiente sarà infine applicato al valore di stima del bene per ottenerne il valore di stima attualizzato.

Pertanto si ottiene:

Valore di stima (2018): € 1.812.000,00

ZONA S. MARTINO/S.ANTONIO

DESTINAZIONE: TERZIARIA

VALORI OMI\_DATA: 1° SEM 2018 (data di stima originaria): 2125 €/mq

VALORI OMI\_DATA: 2° SEM 2020 (attualità): 1925 €/mq

Differenza percentuale dei valori OMI tra anno di stima e attualità

Coefficiente di adeguamento: -9,41 %

Valore di stima attualizzato: € 1.641.458,82

### CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti in € € 1.641.458,82 (Euro Un milione sei cento quarantuno mila quattro cento cinquantotto/ 82).

### 3 – Aree e fabbricati via Battisti

#### SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa

**Epoca di riferimento della valutazione:** novembre 2017

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2021

**Indirizzo:** Pisa, tra via Battisti, le Mura urbane e via Bixio

**Descrizione:** Aree e fabbricati limitrofi tra via Battisti e le Mura Urbane

**Proprietà:** Provincia di Pisa

#### OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con perizia tecnico estimativa redatta in data 21 dicembre 2017 dai tecnici del Comune e della Provincia di Pisa è stato determinato il valore del complesso immobiliare (area derivante dalla demolizione della Ex Falegnameria ed ex Piazzale Arrivi e Partenze degli autobus) in Euro 217.500,00.

La stima viene eseguita per aggiornare i valori della stima precedente all'attualità ai fini della permuta immobiliare tra Comune di Pisa e Provincia di Pisa.

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna sono stati confrontati i valori OMI (valori medi) del 2° semestre 2017 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 al fine di individuare il coefficiente di adeguamento del valore di stima originario.

#### CONSISTENZA

1) Area derivante dalla demolizione della Ex Falegnameria: terreno di forma trapezoidale, posto tra via Battisti e le Mura urbane, derivante dalla prossima demolizione della Ex Falegnameria della Provincia.

Riferimenti catastali:

Catasto Terreni del Comune di Pisa:

-foglio 38, particella 10, qualità Ente Urbano, superficie mq. 1190.

2) Ex Piazzale Arrivi e Partenze degli autobus: terreno di forma rettangolare, completamente asfaltato, posto tra via Battisti e le Mura urbane, fino a poco tempo fa, veniva utilizzato come piazzale Arrivi e Partenze degli autobus, oltre ai terreni attualmente occupati dalla pista ciclabile posta tra le Mura urbane e via Bixio.

Riferimenti catastali:

Catasto Terreni del Comune di Pisa:

-foglio 38, particella 512, qualità Tranvia SP, superficie mq. 1764;

-foglio 124, particella 925, qualità Ente Urbano, superficie mq. 2506;

-foglio 123, particella 496, qualità Ferrovia SP, superficie mq. 2480;

Catasto Fabbricati del Comune di Pisa

-foglio 38, particella 513, sub. 5, qualità area urbana di mq. 328.

#### VALUTAZIONE

Rimangono invariate le valutazioni unitarie. Nella valutazione del 21/12/2017 non era stata considerata l'area urbana identificata al C.F. del Comune di Pisa foglio 38, particella 513 sub. 5. Pertanto al valore complessivo riportato nella stima del 2017 di € 217.953,00 riferito ad una superficie di mq. 7940, deve aggiungersi quello della suddetta superficie della particella 513 sub.5, di mq.328, e conseguentemente il valore complessivo al 2017 risulta di € 226.956,60, riferito alla superficie totale di mq.8.268.

Per adeguare la valutazione alla data odierna si confrontano i valori OMI (valori medi dell'intervallo min-max) del 2° semestre 2017 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 e se ne ricava il corrispondente coefficiente di adeguamento tra le due annualità prese a riferimento. Tale coefficiente sarà infine applicato al valore di stima del bene per ottenerne il valore di stima attualizzato.

Pertanto si ottiene:

**Valore di stima (2017): € 226.956,60**

**ZONA S. MARTINO/S.ANTONIO**

**DESTINAZIONE : PRODUTTIVA**

**VALORI OMI\_DATA: 2° SEM 2017 (data di stima originaria) : 870 €/mq**

**VALORI OMI\_DATA: 2° SEM 2020 (attualità) : 830 €/mq**

Differenza percentuale dei valori OMI tra anno di stima e attualità  
Coefficiente di adeguamento: -4,60 %

Valore di stima attualizzato: € 216.521,81

### CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti in € 216.521,81 (Euro Due cento sedici mila cinque cento ventuno/ 81).





## 4 – Area rotatoria via Battisti



### SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa

**Epoca di riferimento della valutazione:** stima del 17.03.2015

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2021

**Indirizzo:** Pisa – area via Battisti

**Descrizione:** Terreno porzione del resede del “Centro Maccarone” situato in Pisa - via Battisti

**Consistenza:** area individuata catastalmente al Foglio 38, Particella 465, area urbana, superficie mq 1.204 per porzione.

**Proprietà:** Provincia di Pisa per l'intero

**Attuale uso:** area destinata a viabilità pubblica

### OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con perizia tecnico estimativa redatta in data 17 marzo 2015 dai tecnici del Comune e della Provincia di Pisa è stato determinato il valore del complesso immobiliare in Euro 910,00.

La stima viene eseguita per aggiornare i valori della stima precedente all'attualità ai fini della permuta immobiliare tra Comune di Pisa e Provincia di Pisa.

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna sono stati confrontati i valori OMI (valori medi) del 1° semestre 2015 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 al fine di individuare il coefficiente di adeguamento del valore di stima originario.

### CONSISTENZA

Area individuata catastalmente al Foglio 38, Particella 465, area urbana, superficie mq 1.204 per porzione. Lo strumento urbanistico individua tale terreno in “Scheda norma F1: centro storico - ambito n. 29 – Centro di Formazione “A. Maccarone”, via Silvio Pellico”.

L'appezzamento di terreno è stato interessato da lavori per nuova viabilità (rotatoria)

### VALUTAZIONE

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna si confrontano i valori OMI (valori medi dell'intervallo min-max) del 1° semestre 2015 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 e se ne ricava il corrispondente coefficiente di adeguamento tra le due annualità prese a riferimento. Tale coefficiente sarà infine applicato al valore di stima del bene per ottenerne il valore di stima attualizzato.

Pertanto si ottiene:

Valore di stima (2015): € 910,00

ZONA S. MARTINO/S.ANTONIO

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA

VALORI OMI\_DATA: 1° SEM 2015 (data di stima originaria): 1000,00 €/mq

VALORI OMI\_DATA: 2° SEM 2020 (attualità): 830,00 €/mq

Differenza percentuale dei valori OMI tra anno di stima e attualità

Coefficiente di adeguamento: -17,00 %

Valore di stima attualizzato: € 755,30

### CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti in **€ 755,30 (Euro Sette cento cinquanta cinque /30).**

## 5 – Area complesso Concetto Marchesi

### SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa

**Epoca di riferimento della valutazione:** integrazione stima del 09.04.2018

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2021

**Indirizzo:** Pisa, via Betti-Valgimigli, angolo via Tobagi

**Descrizione:** Area complesso scolastico "Concetto Marchesi"

**Consistenza:** mq. 40.828

**Proprietà:** Comune di Pisa

**Attuale uso:** destinazione scolastica

**Identificativi Catasto Terreni:**

| F.     | MAPP. | QUAL.     | CL. | HA | A  | CA |
|--------|-------|-----------|-----|----|----|----|
| 29     | 51    | Frutteto  | U   |    | 49 | 30 |
|        | 53    | Sem. arb. | 2   |    | 51 | 60 |
|        | 74    | Vigneto   | 1   |    | 15 | 40 |
|        | 648   | Sem. arb. | 2   |    | 20 | 00 |
|        | 649   | Sem. arb. | 2   |    | 13 | 70 |
|        | 650   | Sem. arb. | 2   |    | 10 | 90 |
|        | 656   | Vigneto   | 1   |    | 4  | 00 |
|        | 657   | Sem. arb. | 2   |    | 3  | 50 |
|        | 658   | Sem. arb. | 2   |    | 19 | 20 |
|        | 1051  | Sem. arb. | 2   | 1  | 40 | 72 |
|        | 1052  | Sem. arb. | 2   |    | 61 | 26 |
|        | 1055  | Sem. arb. | 2   |    | 7  | 80 |
|        | 654   | Sem. arb. | 2   |    | 8  | 30 |
|        | 949   | Sem. arb. | 2   |    | 2  | 60 |
| TOTALE |       |           | 4   |    | 08 | 28 |

### OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con perizia tecnico estimativa redatta in data 09 aprile 2018 dai tecnici del Comune e della Provincia di Pisa è stato determinato il valore del complesso immobiliare in Euro 3.220.900,00.

La stima viene eseguita per aggiornare i valori della stima precedente all'attualità ai fini della permuta immobiliare tra Comune di Pisa e Provincia di Pisa.

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna sono stati confrontati i valori OMI (valori medi) del 1° semestre 2018 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 al fine di individuare il coefficiente di adeguamento del valore di stima originario.

### CONSISTENZA

Si conferma la descrizione presente nella precedente perizia di stima e la consistenza valutata in mq 40.828 di superficie, specificata come sopra.

### VALUTAZIONE

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna si confrontano i valori OMI (valori medi dell'intervallo min-max) del 1° semestre 2018 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 e se ne ricava il corrispondente coefficiente di adeguamento tra le due annualità prese a riferimento. Tale coefficiente sarà infine applicato al valore di stima del bene per ottenerne il valore di stima attualizzato.

Pertanto si ottiene:

Valore di stima (2018): € 3.220.900,00

**ZONA:** CISANELLO

**DESTINAZIONE:** TERZIARIA

**VALORI OMI\_DATA:** 1° SEM 2018 (data di stima originaria): 1825,00 €/mq

**VALORI OMI\_DATA:** 2° SEM 2020 (attualità): 1750,00 €/mq

*[Handwritten signature]*

Differenza percentuale dei valori OMI tra anno di stima e attualità  
Coefficiente di adeguamento: -4,11 %

Valore di stima attualizzato: € 3.088.534,25

*[Handwritten initials]*

**CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti in **€ 3.088.534,25 (Euro Tre milioni ottantotto mila cinque cento trenta quattro/25).**

*[Handwritten signature]*

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |

## 6 – Comproprietà area ex Mississippi pub-Tombolo

### SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa

**Epoca di riferimento della valutazione:** stima del 17.03.2015

**Data di ultimazione della valutazione:** maggio 2021

**Indirizzo:** Pisa – loc. San Piero a Grado via Livornese

**Descrizione:** Terreno adiacente a fabbricato (Ex Mississippi pub)

**Consistenza:** area individuata catastalmente al Foglio 97, Particella 8, qualità pascolo, classe 2, superficie mq 1.150.

**Proprietà:** Provincia di Pisa per 500/1000, Comune di Pisa per 500/1000

### OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con perizia tecnico estimativa redatta in data 17 marzo 2015 dai tecnici del Comune e della Provincia di Pisa è stato determinato il valore del complesso immobiliare in Euro 5.060,00.

La stima viene eseguita per aggiornare i valori della stima precedente all'attualità ai fini della permuta immobiliare tra Comune di Pisa e Provincia di Pisa.

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna sono stati confrontati i valori OMI (valori medi) del 1° semestre 2015 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 al fine di individuare il coefficiente di adeguamento del valore di stima originario.

### CONSISTENZA

Area individuata catastalmente al Foglio 97, Particella 8, qualità pascolo, classe 2, superficie mq 1.150.

Lo strumento urbanistico dell'Ente Parco Migliarino San Rossore individua tale terreno in "Area contigua – zona agricola di sviluppo".

Si conferma la descrizione presente nella precedente perizia di stima.

### VALUTAZIONE

Per adeguare la valutazione di stima alla data odierna si confrontano i valori OMI (valori medi dell'intervallo min-max) del 1° semestre 2015 con gli analoghi per zona e destinazione del 2° semestre 2020 e se ne ricava il corrispondente coefficiente di adeguamento tra le due annualità prese a riferimento. Tale coefficiente sarà infine applicato al valore di stima del bene per ottenerne il valore di stima attualizzato.

Pertanto si ottiene:

Valore di stima (2015): € 5.060,00 (valore per intero del bene)

ZONA S. PIERO

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA

VALORI OMI\_DATA: 1° SEM 2015 (data di stima originaria): 800,00 €/mq

VALORI OMI\_DATA: 2° SEM 2020 (attualità): 670,00 €/mq

Differenza percentuale dei valori OMI tra anno di stima e attualità

Coefficiente di adeguamento: -16,25 %

Valore di stima attualizzato: € 4.237,75

Valutazione del bene per intero da considerare in quota parte per le singole proprietà (quota 500/1000):  
€ 2.118,88

### CONCLUSIONI

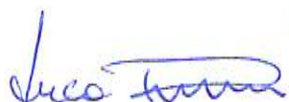
Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti (quota parte) in € 2.118,88 (Euro Duemila cento diciotto / 88).

Pisa, 27 maggio 2021

Per la Provincia di Pisa

I tecnici

Arch. Luca Paglianti



Ing. Francesca Pierotti

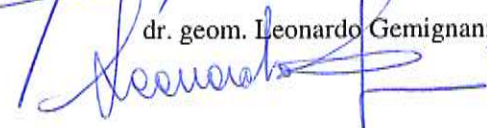


Per il Comune di Pisa

I tecnici

Geom. Gabriele Ricoveri

dr. geom. Leonardo Gemignani

**PERIZIA DI STIMA**  
**(aggiornamento maggio 2021)**

**ALLEGATI**

- All A. Tabelle Valori OMI
- All B. Stime originarie
- All C. Stima Area per nuova palestra Istituto Scolastico Matteotti
- All D. Stima terreni Tombolo

20 / 126



**PROVINCIA DI PISA**  
Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni  
U.O. Patrimonio  
Ufficio Espropri



**COMUNE DI PISA**  
Direzione Patrimonio

**PERIZIA DI STIMA**  
**(aggiornamento maggio 2021)**

**ALLEGATO A**

Tabelle Valori OMI

**SCHEDE DI RIFERIMENTO DEI VALORI OMI PER AGGIORNAMENTO STIME PERMUTA COMUNE DI PISA**  
**/PROVINCIA DI PISA**

(aggiornamento al MARZO 2021)

**EX Stazione di Piazza S. Antonio**

ZONA S. MARTINO/S.ANTONIO

DESTINAZIONE : TERZIARIA

DATA: 2° SEM 2020 (attualità)

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

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

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Uffici    | NORMALE            | 1400                  | 2450 | L                | 7,2                            | 13,6 | N                |

DATA: 2° SEM 2017 (data di stima originaria)

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

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

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Uffici    | NORMALE            | 1650                  | 2600 | L                | 7,6                            | 14,4 | N                |

### Scuola Fucini ed annessi

ZONA S. MARTINO/S.ANTONIO

DESTINAZIONE : TERZIARIA

DATA: 2° SEM 2020 (attualità)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

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

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Uffici    | NORMALE            | 1400                  | 2450 | L                | 7,2                            | 13,6 | N                |

DATA: 1° SEM 2018 (data di stima originaria)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: PISA

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

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Uffici    | NORMALE            | 1650                  | 2600 | L                | 7,6                            | 14,4 | N                |

### Aree e fabbricati Via Battisti

ZONA S. MARTINO/S.ANTONIO

DESTINAZIONE : PRODUTTIVA

DATA: 2° SEM 2020 (attualità)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

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

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia  | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|            |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Laboratori | NORMALE            | 670                   | 990 | L                | 4,2                            | 6,4 | N                |

DATA: 2° SEM 2017 (data di stima originaria)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

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

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia  | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|            |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Laboratori | NORMALE            | 690                   | 1050 | L                | 4,4                            | 6,6 | N                |

### Area rotatoria Via Battisti

ZONA S. MARTINO/S.ANTONIO

DESTINAZIONE : PRODUTTIVA

DATA: 2° SEM 2020 (attualità)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

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

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia  | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|            |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Laboratori | NORMALE            | 670                   | 990 | L                | 4,2                            | 6,4 | N                |

DATA: 1° SEM 2015 (data di stima originaria)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: PISA

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

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia  | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|            |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Laboratori | NORMALE            | 800                   | 1200 | L                | 4,8                            | 7,1 | N                |

### Area complesso Concetto Marchesi

ZONA CISANELLO – S. CATALDO

DESTINAZIONE : TERZIARIA

DATA: 2° SEM 2020 (attualità)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Periferia/ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

| Tipologia          | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                    |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Uffici             | NORMALE            | 1300                  | 2150 | L                | 8,6                            | 14,3 | N                |
| Uffici strutturati | NORMALE            | 1600                  | 2150 | L                | 9,1                            | 13,5 | N                |

DATA: 1° SEM 2018 (data di stima originaria)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Periferia/ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

| Tipologia          | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                    |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Uffici             | NORMALE            | 1350                  | 2300 | L                | 9,1                            | 15,1 | N                |
| Uffici strutturati | NORMALE            | 1700                  | 2300 | L                | 9,6                            | 14,3 | N                |

### Comproprietà area ex Mississippi pub

ZONA S. PIERO

DESTINAZIONE : PRODUTTIVA

DATA: 2° SEM 2020 (attualità)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia        | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                  |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni tipici | NORMALE            | 480                   | 710 | L                |                                |     |                  |
| Laboratori       | NORMALE            | 580                   | 760 | L                | 3                              | 4,6 | N                |

DATA: 1° SEM 2015 (data di stima originaria)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia        | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                  |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni tipici | NORMALE            | 570                   | 850 | L                |                                |     |                  |
| Laboratori       | NORMALE            | 680                   | 920 | L                | 3,5                            | 5,2 | N                |





**PROVINCIA DI PISA**

Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni  
U.O. Patrimonio  
Ufficio Espropri



**COMUNE DI PISA**  
Direzione Patrimonio

**PERIZIA DI STIMA**  
**(aggiornamento maggio 2021)**

**ALLEGATO B**

Stime originarie

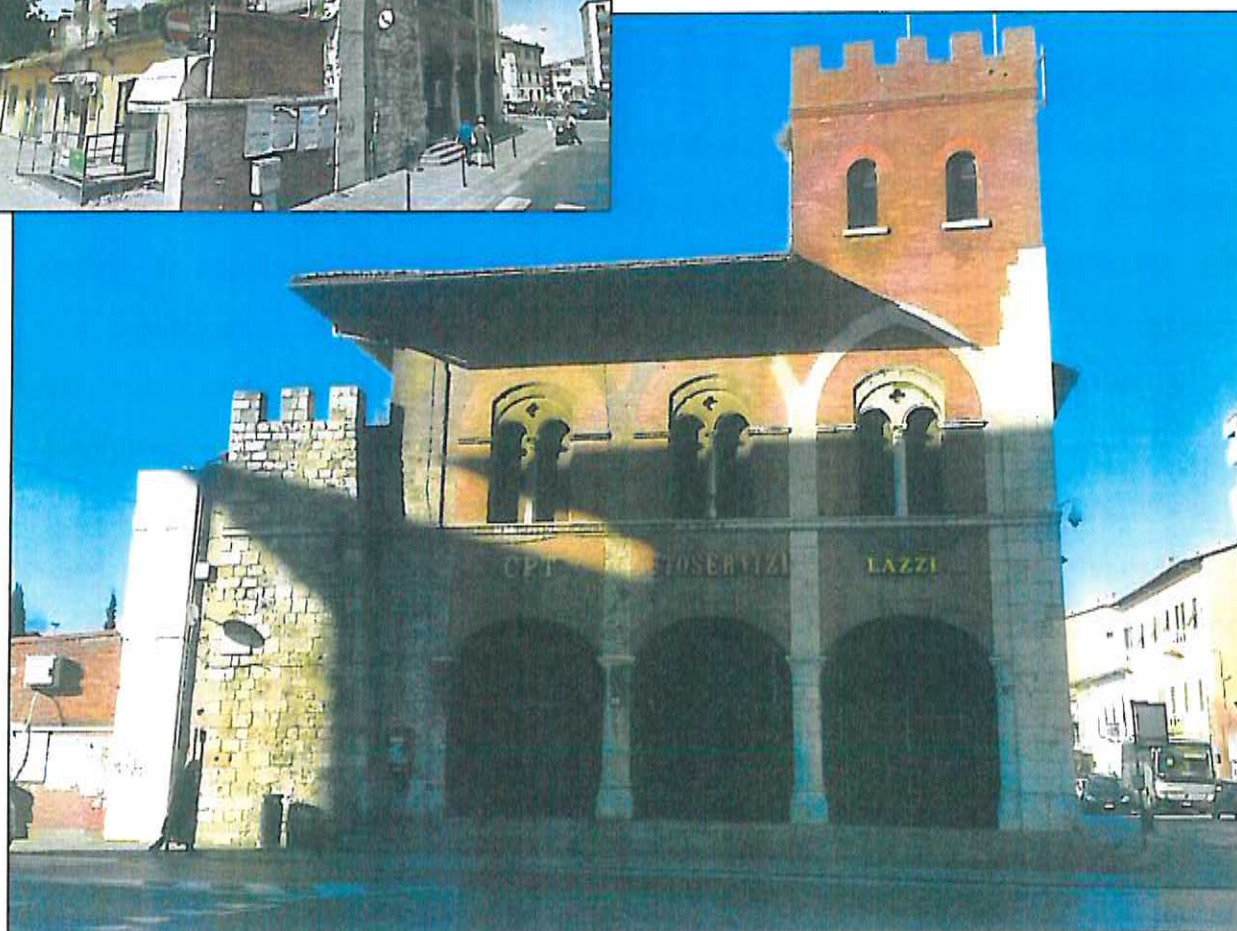




PROVINCIA DI PISA

Servizio Patrimonio

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA



**Oggetto:** Stima di un complesso immobiliare denominato “Stazione capolinea di Piazza Sant’Antonio e relative superfetazioni” posto in Pisa Piazza Sant’Antonio angolo Via Silvio Pellico.

## Proprietà

Provincia di Pisa.

## Criterio di stima adottato

La valutazione degli immobili è stata effettuata utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo (valore di mercato).

Il sottoscritto Geom. Federico Mario Scordino in qualità di tecnico della Provincia di Pisa, in data 21.12.2017 ha eseguito un sopralluogo al complesso immobiliare in oggetto per acquisire tutte quelle informazioni necessarie per la valutazione corretta degli immobili, pertanto redige la seguente perizia tecnico-estimativa per il migliore espletamento del proprio incarico.

## Ubicazione del complesso

Trattasi di un complesso immobiliare composto da un fabbricato principale denominato “Stazione capolinea di Piazza Sant’Antonio” con relativo resede ed altre unità immobiliari denominate “superfetazioni della stazione capolinea di Piazza Sant’Antonio”. Il fabbricato principale, realizzato in adiacenza alle mura urbane lato nord, si eleva in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra (torre). Le superfetazioni affiancate alle mura urbane lato sud sono state edificate in corrispondenza del fabbricato principale e sono composte da più unità immobiliari contigue che si elevano su un unico piano fuori terra. Il fabbricato principale e le superfetazioni sono comunicanti mediante un’apertura, attraverso le mura urbane, posta al piano terra tra l’atrio della stazione ed il vano d’ingresso a comune delle rivendite. Il complesso è posto in Comune di Pisa, Piazza Sant’Antonio angolo Via Silvio Pellico.

## Individuazione Urbanistica

Lo strumento urbanistico del Comune di Pisa individua tali immobili nella “ *Variante di adeguamento delle previsioni del R.U. di piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento delle norme – zona centro storico*” del Maggio 2017 in:

- Edificio principale

B - Destinazione d’uso : Servizi pubblici d’interesse generale – “*2 Attrezzature urbane*”,

A - Edificato esistente : Classificazione – “1.4 I° Elenco edifici di proprietà pubblica sup. a 70 anni – Categorie di intervento A-B-C1-C2”;

- Area pertinenziale

In parte in A - Edificato esistente : “11 - Spazi pubblici di circolazione e sosta classificati in rapporto ai diversi gradi di interesse - Verde pubblico attrezzato”.

- Superfetazioni

B - Destinazione d'uso : Servizi pubblici d'interesse generale – “2 Attrezzature urbane ”,

A - Edificato esistente : Classificazione – “7 Fuori elenco – Edifici non compresi nelle categ. precedenti. - Categorie di intervento A-B-C-D-E1”;

### Individuazione Catastale

Il complesso e le relative pertinenze, oggetto della presente stima, sono rappresentati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisa come di seguito indicati:

*Ex Stazione Sant'Antonio:*

- *Edificio principale:* Foglio n. 124, particella n. 538 sub, Categoria E/1, R.C. €. 147'040,00.
- *Area pertinenziale (area urbana):* Foglio n. 124, particella n. 537, graffata alla particella 538.

*Superfetazioni:*

- *Locale commerciale ex bar:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 2, Categoria C/1, R.C. €. 1'548,75.
- *Locale commerciale ex rivendita tabacchi:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 3, Categoria C/1, R.C. €. 331,88.
- *Locale commerciale ex rivendita giornali:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 4, Categoria C/1, R.C. €. 221,25.
- *Locale adibito ad Ufficio e C.T.:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 1, Categoria A/10, R.C. €. 780,11.
- *Ingresso a comune:* Foglio n. 38, particella n. 513 sub. 6 (bene comune non censibile).

### Conformità Edilizia/Urbanistica e Catastale

Da una ricerca effettuata non risultano attualmente presenti gli stati autorizzativi di seguito elencati:

- “Richiesta autorizzazione ambientale per Opere interne, modifiche stazione Autobus” Prot. 2294/2004;
- “Dia a seguito autorizzazione ambientale per opere interne” Prot. 3264/2004.

Per quanto riportato sopra la conformità edilizia/urbanistica non è accertabile.

Dal sopralluogo effettuato nel complesso immobiliare si evince che lo stato di fatto

dell' edificio principale non è coincidente con la planimetria catastale U.I.U depositata all'Agenzia del Territorio, per tanto attualmente non sussiste la piena conformità catastale.

### **Vincoli**

Il bene denominato "Stazione capolinea di Piazza Sant'Antonio e area pertinenziale" è dichiarato di interesse ai sensi dell'art.10, comma1, del D.lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

### **Descrizione del complesso**

Complesso isolato situato nella zona centrale della città di Pisa, tra Piazza Sant'Antonio, Via Silvio Pellico e Via Nino Bixio attualmente libero e utilizzato in precedenza come biglietteria, uffici e locali commerciali (rivendite) dalla società di trasporti pubblici della città.

Il fabbricato principale che si eleva su quattro piani fuori terra è costituito da una struttura ordinaria in muratura mista di pietra e mattoni. Il fabbricato è così composto: al piano terra mediante accesso da scala esterna da ingresso, scala di collegamento con i piani superiori, n°4 vani (destinati a biglietteria, front office, sala di attesa, ufficio), un loggiato ed esternamente da area pertinenziale con scala di accesso e rampa per diversamente abili (su cui insiste il passo per i bagni pubblici delle mura); al piano primo da n° 4 ingressi/disimpegni, n° 7 vani (destinati ad uffici), archivio doppio, ripostiglio, servizi igienici ed una chiostra; al piano secondo (sottotetto) da disimpegno, corridoio, n° 3 vani (destinati ad uffici), n° 2 ripostigli, archivio, vano doppio, servizio igienico, una chiostra ed una scala di accesso alla torretta; al piano terzo (torretta) da un unico vano (destinato ad ufficio). Lo stato manutentivo di detto immobile risulta pessimo.

Le superfetazioni sono composte da un unico fabbricato che si eleva su un unico piano fuori terra costituito da una struttura ordinaria in muratura mista di laterizio ed è caratterizzato da varie aperture (accessi) poste sul piazzale denominato "area sesta porta".

Il fabbricato detto "superfetazioni" si compone da ingresso/corridoio dall'esterno, n° 2 vani adibiti a locali commerciali (ex rivendita tabacchi e ex rivendita giornali), un vano

(ex bar) con disimpegno, servizi igienici, magazzino e ripostiglio; oltre da un locale adibito ad ufficio e da un locale adibito a centrale termica di tutto il complesso aventi anch'essi accessi indipendenti dal piazzale. Lo stato manutentivo del fabbricato risulta mediocre.

Il fabbricato principale e parte delle superfetazioni sono dotati di impianto di riscaldamento/produzione acqua sanitaria, elettrico, illuminazione e fognario.

### Determinazione del valore di mercato

La determinazione del valore del complesso, come sopra descritto, viene elaborata tenendo conto della vendita "in blocco" di tutte le unità immobiliari citate.

A seguito:

- di un'analisi dei prezzi di mercato di fabbricati e terreni simili della zona, effettuata nel corso della presente stima;
- della valutazione effettuata sul fabbricato principale (Ex Stazione Sant'Antonio) dell'Agenzia del Demanio, filiale Toscana e Umbria sede di Firenze del Maggio 2010;
- dell'asta a evidenza pubblica del 17 Novembre 2014 andata deserta nel quale è stato messo in vendita il fabbricato principale (Ex Stazione Sant'Antonio) ;

tenuto in giusto conto di quanto sopra e considerato il suo stato manutentivo, si riporta qui di seguito il valore ottenuto applicando una riduzione del 10% alla valutazione dell'Agenzia del Demanio dovuta all'andamento del mercato immobiliare.

La superficie presa in considerazione è stata calcolata dalle planimetrie presenti:

### CONSISTENZA

|                                                       |                           |                                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Edificio principale:                                  | Superficie S.U.L. mq. 771 | - Superficie Commerciale mq. 513,65 |
| Superfetazioni:                                       | Superficie S.U.L. mq. 102 | - Superficie Commerciale mq. 96,90  |
| Totale superficie commerciale fabbricati :            |                           | mq. 610,55                          |
| Area pertinenziale : Superficie S.U.L. mq. 339        |                           | - Superficie Commerciale mq. 339,00 |
| Totale superficie commerciale terreno di pertinenza : |                           | mq. 339,00                          |

### VALUTAZIONE

- Uffici/commerciale: € 2'465,00 - (10%) = €/mq. 2'218,50
- Terreno di pertinenza: €/mq. € 31,74 - (10%) = €/mq. 28,57

In tal modo si ottiene :

mq. 610,55 x €/mq. 2'218,50 = €. 1'354'505,17

mq. 339,00 x €/mq. 28,57= €. 9'685,23

---

TOTALE €. 1'364'190,40

TOTALE ARROTONDATO €. 1'360'000,00

Il valore così ottenuto s'intende a corpo e non a misura.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

**Allegati:**

- 1) Estratto del Regolamento Urbanistico
- 2) Estratto di mappa catastale
- 3) Visure catastali
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Pec del Comune di Pisa
- 7) Estratto stima Agenzia del Demanio

**Pisa, li 28.12.2017**

**Il Tecnico**

Geom. Federico Mario Scordino





Comune di Pisa

Direzione DD-10  
Urbanistica - Mobilità

maggio 2017

Variante di adeguamento delle previsioni del R.U.  
 dei piani attuativi approvati in conformità al R.U.  
 e contestuale adeguamento delle norme  
 zona Centro Storico

Relazione alla  
Commissione di Urbanizzazione  
C.C.P. n. 28  
del 20/05/2017

## B - DESTINAZIONI D'USO

## SERVIZI PUBBLICI D'INTERESSE GENERALE

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| 1 - Attrezzature territoriali                   |    |
| 1.1 - Università, Ricerca                       | UR |
| 1.2 - Istruzione Superiore                      | IS |
| 1.3 - Amministrazione periferica dello Stato AS |    |
| 1.4 - Uffici ed Enti territoriali               | ET |
| 1.5 - Servizi Sanitari                          | SS |

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 2 - Attrezzature urbane            |    |
| 2.1 - Amministrazione Locali       | AL |
| 2.2 - Centri Socio-sanitari        | CS |
| 2.3 - Attrezzature culturali:      |    |
| Teatri                             | T  |
| Musei                              | M  |
| Centri congressi, espositori       | Ca |
| Biblioteche                        | B  |
| 2.4 - Attrezzature per il Culto:   |    |
| Sede Arcivescovile                 | Ar |
| Chiese ed istituzioni parrocchiali | Ch |
| Sinagoga                           |    |
| Altri culti                        |    |

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 3 - Attrezzature di quartiere  |    |
| 3.1 - Istruzione dell'infanzia |    |
| Scuola Elementare              | SE |
| Scuola Media                   | SM |
| 3.2 - Asilo Nido               | On |
| Scuola Materna                 | Om |

## SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE PUBBLICO

|                                                                      |  |
|----------------------------------------------------------------------|--|
| 4 - Sedili di Enti, Società, Consorzi                                |  |
| 5 - Attività artigianali, commerciali                                |  |
| 6 - Uffici e servizi privati                                         |  |
| 7 - Attività turistico - ricettive                                   |  |
| 8 - Attività artigianale e commerciale (al piano terra)              |  |
| 9 - Attività artigianale e commerciale (al piano terra sotto loggia) |  |

## RESIDENZA

|                                                        |  |
|--------------------------------------------------------|--|
| 8 - Residenza ordinaria (compreso piano terra)         |  |
| 9 - Residenza ordinaria (piano terra non residenziale) |  |
| 10 - Residenza parziale (residenza in almeno 1 piano)  |  |
| 11 - Residenze collettive (pensionati, convitti, ecc)  |  |

## PERIMETRAZIONI

|                                              |  |
|----------------------------------------------|--|
| Perimetrazione Centro Storico                |  |
| Edifici soggetti a ristrutturazione (natura) |  |
| Perimetro Ambiti di intervento               |  |
| 5 Numeri Ambiti d'intervento                 |  |
| Perimetro Ambito di Intervento Coordinato    |  |
| 5 Numerazione Ambiti d'intervento            |  |
| Interventi di Ristrutturazione Urbanistica   |  |
| Destinazione pubblica                        |  |
| Destinazione per Servizi Privati             |  |
| Destinazione Residenziale                    |  |
| Destinazione mista: verde pubblico - servizi |  |
| Destinazione mista: residenza - servizi      |  |

## A - EDIFICATO ESISTENTE

## CLASSIFICAZIONE

CATEGORIE  
D'INTERVENTO

|                                                                                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1.1 - P ELENCO - Edifici e manufatti monumentali                                 | A, B, C          |
| 1.2 - P ELENCO - Edifici religiosi                                               | A, B, C, I       |
| 1.3 - P ELENCO - Riconstruzioni post belliche su aree vincolate senza trasferire |                  |
| 1.4 - P ELENCO - Edifici di proprietà pubblica sup. a 70 anni                    | A, B, C, I, O    |
| 1 - 1° ELENCO - Edifici interesse storico costituenti punto 1.1                  | A, B, C, I, O    |
| 1 - 1° ELENCO - Edifici di interesse storico                                     | A, B, C, I, O, U |
| 4 - Fuori elenco - Edifici di interesse ambientale                               | A, B, C, D, E, O |
| 5 - Fuori elenco - Edifici di interesse morfologico                              | A, B, D, E, O, U |
| 6 - Fuori elenco - Insediamenti unitari                                          | A, B, D, E       |
| 7 - Fuori elenco - Edifici non compresi nelle categ. precedenti                  | A, B, D, E, I    |
| 8 - Fuori elenco - Manufatti soggetti a conservazione archeologica               |                  |
| 9 - Fuori elenco - Comuni e manufatti accessori                                  | A, B             |

## 10 - Aree scoperte

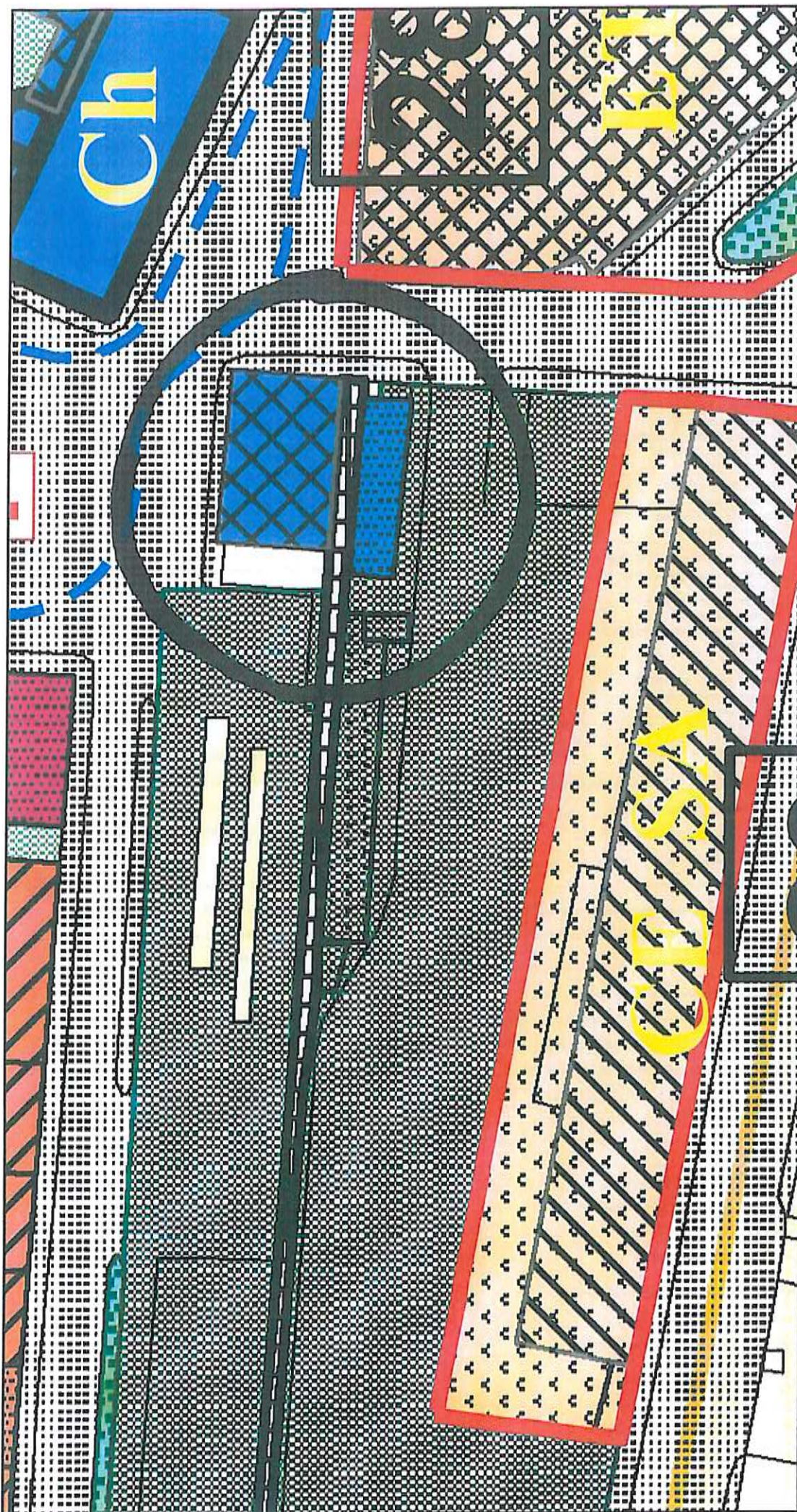
|                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------|--|
| 10.1 - Giardini di pregio storico/architettonico o ambientale     |  |
| 10.2 - Aree verdi di pertinenza dell'edificato                    |  |
| 10.3 - Spazi privati da sottoporre a riqualificazione             |  |
| 10.4 - Aree di pertinenza possibili di trasformazione a parcheggi |  |

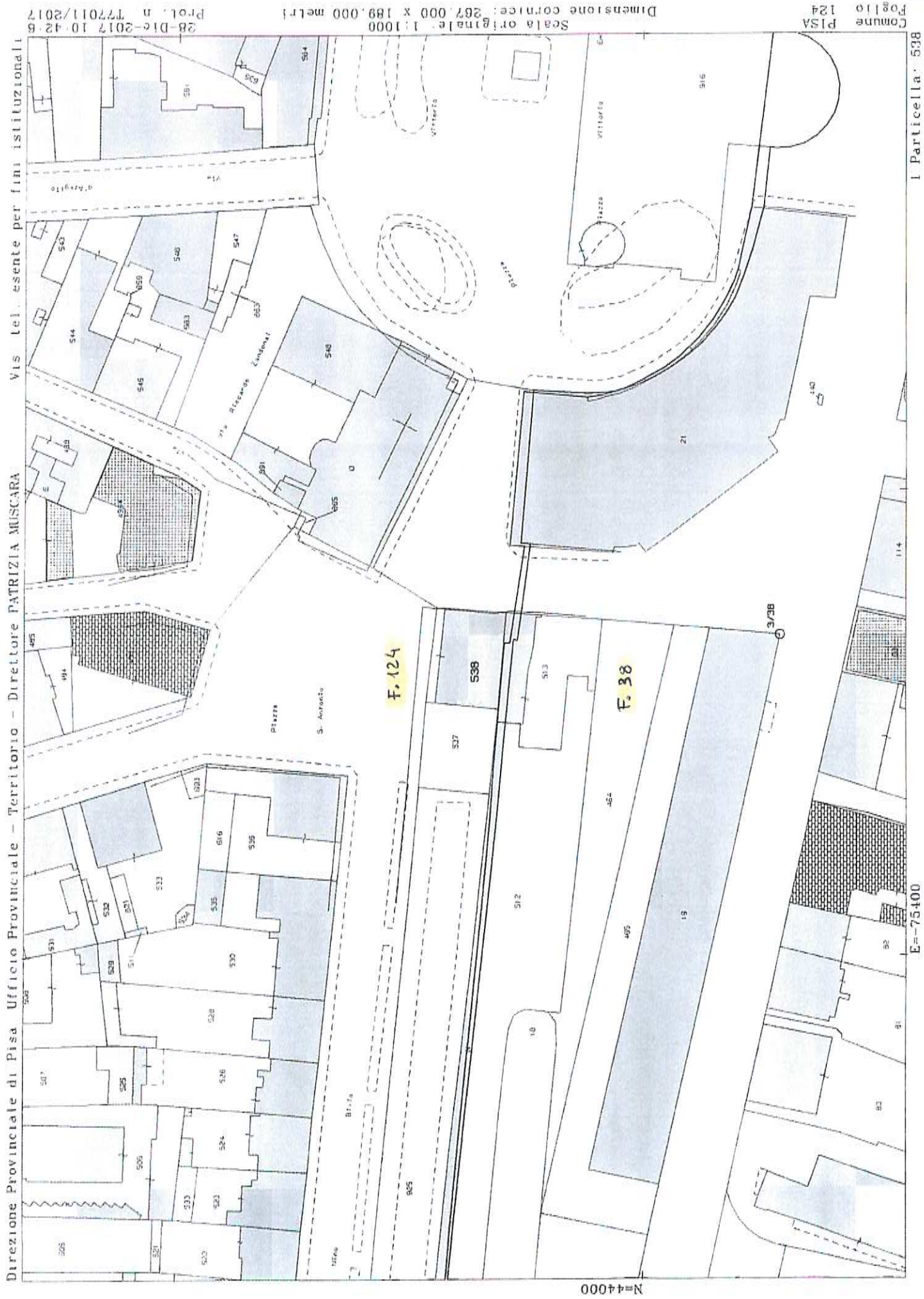
11 - Spazi pubblici di circolazione e sosta classificati  
in rapporto ai diversi gradi di interesse

|                                          |  |
|------------------------------------------|--|
| 11.1 - Spazi di conservazione e restauro |  |
| 11.2 - Spazi di qualificazione           |  |
| 11.3 - Spazi di ristrutturazione         |  |
| Piazza, strada e aree pubbliche alberate |  |
| Monumenti e/o fontane                    |  |
| Verde Pubblico Attrezzato                |  |
| Catene elettriche                        |  |

## Parcheggi / Viabilità

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Parcheggi di superficie | A, B |
| Parcheggi interrati     | A, B |
| Parcheggi Variante 2013 |      |
| Percorso Tramvia        |      |
| Parcheggi               |      |
| Ampliamento strada      |      |





# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2017

Data: 28/12/2017 - Ora: 10.39.30 Fine  
Visura n.: T75601 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di PISA ( Codice: G702)

Provincia di PISA

Catasto Fabbricati Foglio: 124 Particella: 538

Unità immobiliare

| N.                                                                                                                                                                                                                              | DATI IDENTIFICATIVI                |                                                                                  |            | DATI DI CLASSAMENTO |       |       |                 |        |                | DATI DERIVANTI DA |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|-------|-------|-----------------|--------|----------------|-------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                 | Sezione                            | Foglio                                                                           | Particella | Sub                 | Zona  | Micro | Categoria       | Classe | Consistenza    | Superficie        | Rendita               |
| 1                                                                                                                                                                                                                               | Urbana                             | 124                                                                              | 537        |                     | Cens. | Zona  | E/I             |        |                | Catastale         | Euro 147.040,00       |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                                                                  |            |                     | 1     |       |                 |        |                |                   |                       |
| VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2004<br>protocollo n. P10192568 in atti dal 09/12/2004 VARIAZIONE<br>DI CLASSAMENTO (n. 42653. 1/2004)                                                                                     |                                    |                                                                                  |            |                     |       |       |                 |        |                |                   |                       |
| Indirizzo                                                                                                                                                                                                                       |                                    | PIAZZA SANT' ANTONIO n. 1 piano: T-1-2;                                          |            |                     |       |       |                 |        |                |                   |                       |
| Annotazioni                                                                                                                                                                                                                     |                                    | classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94) |            |                     |       |       |                 |        |                |                   |                       |
| INTESTATO                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                                                                                  |            |                     |       |       |                 |        |                |                   |                       |
| N.                                                                                                                                                                                                                              | PROVINCIA DI PISA con sede in PISA |                                                                                  |            |                     |       |       | DATI ANAGRAFICI |        | CODICE FISCALE |                   | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1                                                                                                                                                                                                                               |                                    |                                                                                  |            |                     |       |       |                 |        | 80000410508*   |                   | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                                                                               |                                    |                                                                                  |            |                     |       |       |                 |        |                |                   |                       |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2011 Trascrizione in atti dal 16/01/2012 Repertorio n.: 467 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO - FIL Sede: FIRENZE Registrazione:<br>CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 645.3/2012) |                                    |                                                                                  |            |                     |       |       |                 |        |                |                   |                       |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2017

Comune di PISA ( Codice: G702)  
 Provincia di PISA  
 Foglio: 38 Particella: 513 Sub.: 1

Dati della richiesta

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

| N.                                                                        | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             | DATI DERIVANTI DA |             |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------|-------------|
|                                                                           | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Micro         | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie        | Rendita     |
| 1                                                                         | Urbana              | 38     | 513        | 1   | Cens.               | Zona          | A/10      | 2      | 1,5 vani    | Catastale         | Euro 780,11 |
|                                                                           |                     |        |            |     | 1                   | Totale: 34 m² |           |        |             |                   |             |
| Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |                     |        |            |     |                     |               |           |        |             |                   |             |
| Indirizzo                                                                 |                     |        |            |     |                     |               |           |        |             |                   |             |
| VIA SILVIO PELLICO SNC piano: T;                                          |                     |        |            |     |                     |               |           |        |             |                   |             |
| Annotazioni                                                               |                     |        |            |     |                     |               |           |        |             |                   |             |
| Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)                              |                     |        |            |     |                     |               |           |        |             |                   |             |

## INTERSTATO

| N.                                                                                                                     | DATI ANAGRAFICI                    |  |  |  | DATI DERIVANTI DA |              | DIRITTI E ONERI REALI  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--|--|--|-------------------|--------------|------------------------|--|
| 1                                                                                                                      | PROVINCIA DI PISA con sede in PISA |  |  |  | CODICE FISCALE    | 80000410508* | (1) Proprieta` per 1/1 |  |
| COSTITUZIONE del 18/01/2011 protocollo n. P10007725 in atti dal 18/01/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 134.1/2011) |                                    |  |  |  |                   |              |                        |  |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2017

**Dati della richiesta**  
Comune di PISA (Codice: G702)  
Provincia di PISA  
Foglio: 38 Particella: 513 Sub.: 2

**Catasto Fabbricati**  
Unità immobiliare

| DATI IDENTIFICATIVI                                                       |         |        | DATI DI CLASSAMENTO |     |       |       |           |        | DATI DERIVANTI DA |                            |               |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------------------|-----|-------|-------|-----------|--------|-------------------|----------------------------|---------------|
| N.                                                                        | Sezione | Foglio | Particella          | Sub | Zona  | Micro | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie                 | Rendita       |
| 1                                                                         | Urbana  | 38     | 513                 | 2   | Cens. | 1     | Zona      | 8      | 42 m²             | Catastale<br>Totale: 48 m² | Euro 1.548,75 |
| Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |         |        |                     |     |       |       |           |        |                   |                            |               |
| Indirizzo                                                                 |         |        |                     |     |       |       |           |        |                   |                            |               |
| Annotazioni                                                               |         |        |                     |     |       |       |           |        |                   |                            |               |
| VIA SILVIO PELLICO SNC piano: T.                                          |         |        |                     |     |       |       |           |        |                   |                            |               |
| Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)                              |         |        |                     |     |       |       |           |        |                   |                            |               |

### INTESTATO

| DATI DERIVANTI DA |                                    |                                                                                                                        | DATI ANAGRAFICI |              | DIRITTI E ONERI REALI  |  |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|------------------------|--|
| N.                | PROVINCIA DI PISA con sede in PISA | COSTITUZIONE del 18/01/2011 protocollo n. P10007725 in atti dal 18/01/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 134.1/2011) | CODICE FISCALE  | 80000410508* | (1) Proprieta' per 1/1 |  |
| 1                 | Unità immobiliari n. 1             |                                                                                                                        |                 |              |                        |  |

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pisa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/12/2017 - Ora: 10.54.03 Fine  
Visura n.: T82808 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2017

Dati della richiesta

Comune di PISA ( Codice: G702)

Provincia di PISA

Catasto Fabbricati

Foglio: 38 Particella: 513 Sub.: 3

Unità immobiliare

| DATI IDENTIFICATIVI |         |        |            | DATI DI CLASSAMENTO                                                       |               |       |           | DATI DERIVANTI DA |             |            |             |
|---------------------|---------|--------|------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|-----------|-------------------|-------------|------------|-------------|
| N.                  | Sezione | Foglio | Particella | Sub                                                                       | Zona          | Micro | Categoria | Classe            | Consistenza | Superficie | Rendita     |
| 1                   | Urbana  | 38     | 513        | 3                                                                         | Cens.         | 1     | Zona      | 8                 | 9 m²        | Catastale  | Euro 331,88 |
|                     |         |        |            |                                                                           | Totale: 12 m² |       |           |                   |             |            |             |
| Indirizzo           |         |        |            | VIA SILVIO PELLICO SNC piano: T;                                          |               |       |           |                   |             |            |             |
| Annotazioni         |         |        |            | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)                              |               |       |           |                   |             |            |             |
|                     |         |        |            | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |               |       |           |                   |             |            |             |

#### INTESTATO

| N.                                                                                                                     | DATI ANAGRAFICI                    | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------------|
| 1                                                                                                                      | PROVINCIA DI PISA con sede in PISA | 80000410508*   | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                      |                                    |                |                        |
| COSTITUZIONE del 18/01/2011 protocollo n. PI0007725 in atti dal 18/01/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 134.1/2011) |                                    |                |                        |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2017

Dati della richiesta Comune di PISA ( Codice: G702)

Provincia di PISA

Catasto Fabbricati Foglio: 38 Particella: 513 Sub.: 4

Unità immobiliare

| DATI IDENTIFICATIVI                                                       |         |        | DATI DI CLASSAMENTO |     |              |       |           | DATI DERIVANTI DA |             |            |             |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------------------|-----|--------------|-------|-----------|-------------------|-------------|------------|-------------|
| N.                                                                        | Sezione | Foglio | Particella          | Sub | Zona         | Micro | Categoria | Classe            | Consistenza | Superficie | Rendita     |
| 1                                                                         | Urbana  | 38     | 513                 | 4   | Cens.        | 1     | C/1       | 8                 | 6 m²        | Catastale  | Euro 221,25 |
|                                                                           |         |        |                     |     | Totale: 8 m² |       |           |                   |             |            |             |
| Indirizzo                                                                 |         |        |                     |     |              |       |           |                   |             |            |             |
| VIA SILVIO PELLICO SNC piano: T.                                          |         |        |                     |     |              |       |           |                   |             |            |             |
| Annotazioni                                                               |         |        |                     |     |              |       |           |                   |             |            |             |
| Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)                              |         |        |                     |     |              |       |           |                   |             |            |             |
| Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |         |        |                     |     |              |       |           |                   |             |            |             |

INTESTATO

| DATI ANAGRAFICI        |                                    | CODICE FISCALE                                                                                                         |              | DIRITTI E ONERI REALI  |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|
| N.                     | PROVINCIA DI PISA con sede in PISA |                                                                                                                        | 80000410508* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA      |                                    | COSTITUZIONE del 18/01/2011 protocollo n. P10067725 in atti dal 18/01/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 134.1/2011) |              |                        |
| Unità immobiliari n. 1 |                                    |                                                                                                                        |              |                        |

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2017

Data: 28/12/2017 - Ora: 10.55.30 Fine  
Visura n.: T83606 Pag: 1

Dati della richiesta  
Comune di PISA ( Codice: G702)  
Provincia di PISA  
Foglio: 38 Particella: 513 Sub.: 6

Bene comune non censibile

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        |             | Rendita   | DATI DERIVANTI DA                                                                                          |
|-----------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Micro | Categoria | Classe | Consistenza |           |                                                                                                            |
| 1         | Urbana              | 38     | 513        | 6   | Cens.               | Zona  |           |        |             | Catastale | COSTITUZIONE del 18/01/2011 protocollo n. P10007725 in<br>atti dal 18/01/2011 COSTITUZIONE (n. 134.1/2011) |
|           |                     |        |            |     |                     |       |           |        |             |           |                                                                                                            |
| Indirizzo |                     |        |            |     |                     |       |           |        |             |           | VIA SILVIO PELLICO SNC piano: T.                                                                           |

VIA SILVIO PELLICO SNC piano: T;

Unità immobiliari n. 1

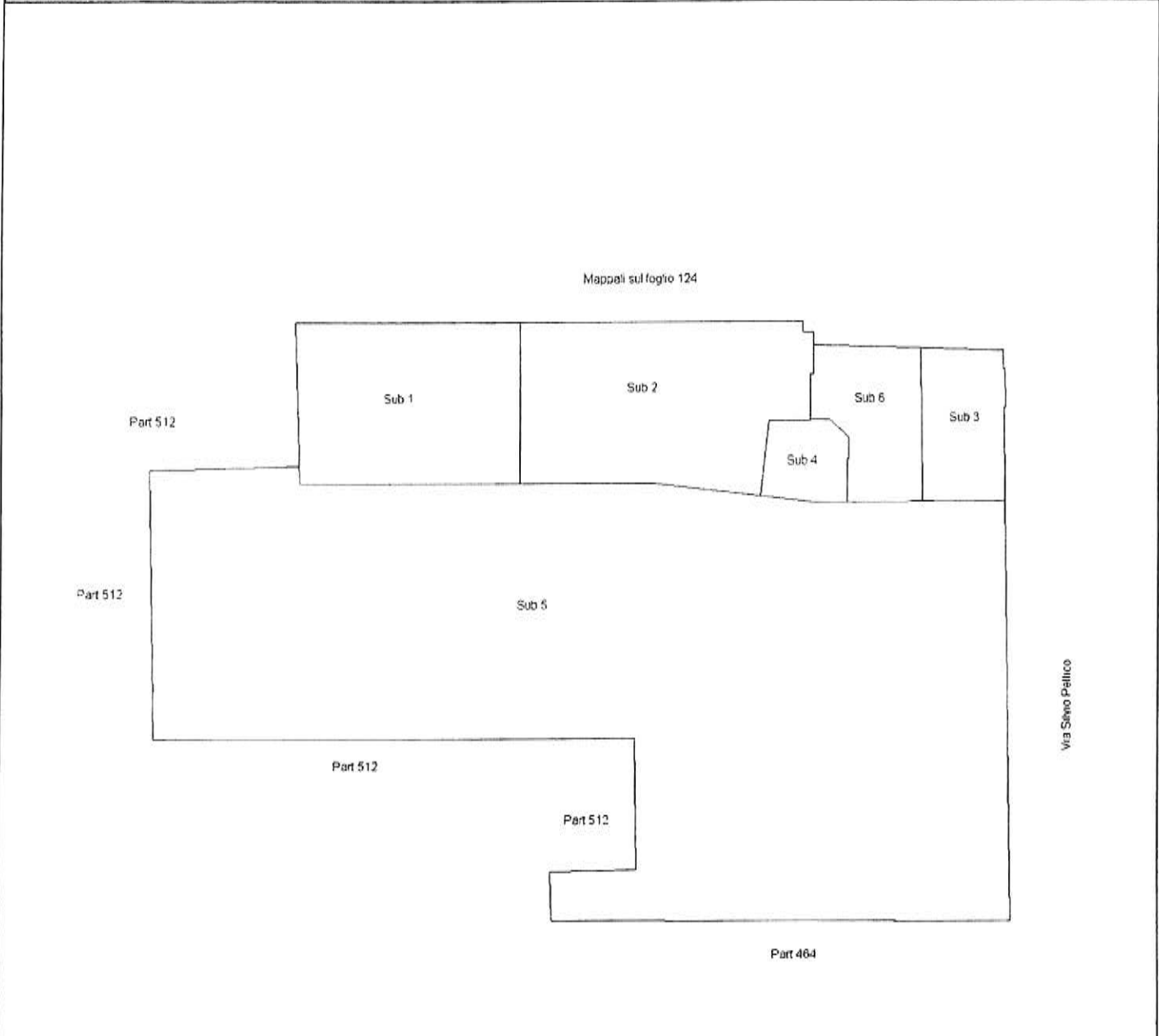
Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

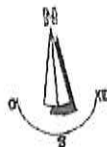
| ELABORATO PLANIMETRICO           |         |
|----------------------------------|---------|
| Compilato da:<br>Pelosini Simone |         |
| Iscritto all'albo:<br>Geometri   |         |
| Prov. Pisa                       | N. 1016 |

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pisa

|                                      |            |                                        |                                       |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| Comune di Pisa                       |            | Protocollo n. PI0007725 del 18/01/2011 |                                       |
| Sezione:                             | Foglio: 38 | Particella: 513                        | Tipo Mappale n. 217405 del 01/12/2010 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |            |                                        | Scala 1 : 200                         |



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Completata da:  
Spandire Enrico  
Iscritto all'albo  
Geometra  
Prov. Pisa  
E 714

Identificativi Catastrali:

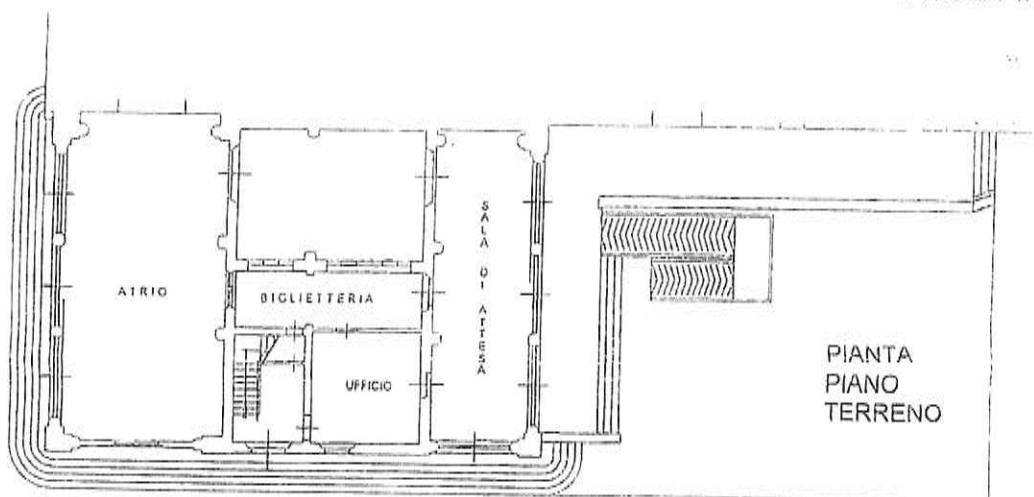
Servizio:  
Foglio: 124  
Particella: 538  
Subalterno

civ. 1

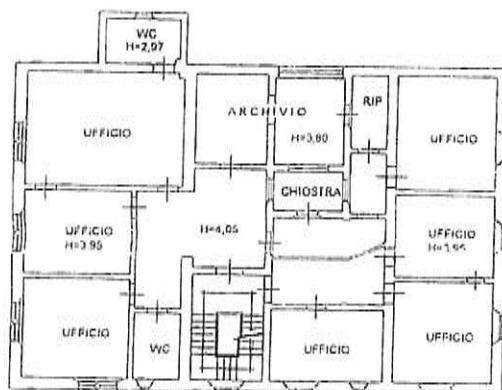
Dichiarazione protocolla n. del  
Pianimetria di v. l. u. 24 Comune di Pisa  
Piazza Sant'Antonio

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pisa

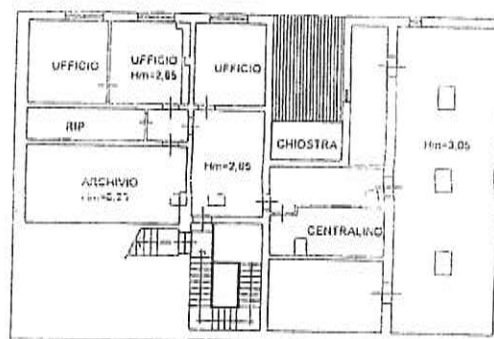
Scheda n. 1 Scala 1:200



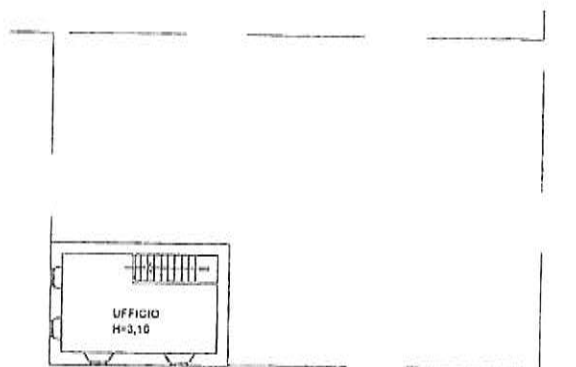
P ZZA SANT'ANTONIO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Est 3

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pisa

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisa  
Via Silvio Pellico

civ. SNC

Identificativi Catastali:

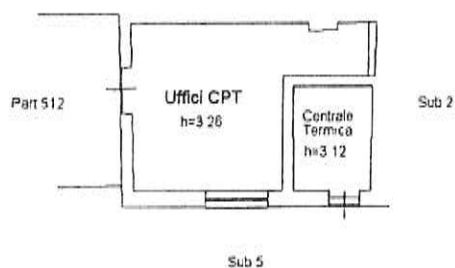
Sezione:  
Foglio: 38  
Particella: 513  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Pelosini Simone  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pisa

N. 1016

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pisa

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisa  
 Via Silvio Pellico

civ. SNC

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 38  
 Particella: 513  
 Subalterno: 2

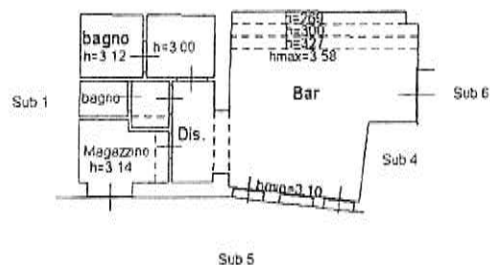
Compilata da:  
 Pelosini Simone  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Pisa

N. 1016

Scheda n. 1

Scala 1:200



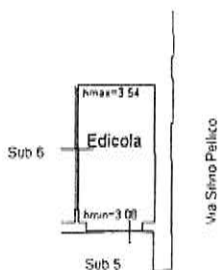
PIANTA PIANO TERRA



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pisa

|                                                                                                |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____                                                    |                                                                                          |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisa                                                        |                                                                                          |
| Via Silvio Pellico                                                                             | civ. SNC                                                                                 |
| <b>Identificativi Catastali:</b><br>Sezione:<br>Foglio: 38<br>Particella: 513<br>Subalterno: 3 | Compilata da:<br>Pelosini Simone<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Pisa N. 1016 |

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



5

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pisa

Dichiarazione protocollo n. del.

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

Via Silvio Pellico

cl.v. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 38

Particella: 513

Subalterno: 4

Compilata da:  
Pelosini Simone

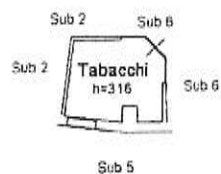
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pisa

N. 1016

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



5

6



COMUNE DI PISA  
UFFICIO RELAZIONI CON IL PUBBLICO

Tel: 050 910237

e-mail: [urp@comune.pisa.it](mailto:urp@comune.pisa.it)

pec:

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

orario di apertura:

da lunedì a venerdì: 8.30 - 12.30

martedì e giovedì: 15.00 - 17.00

~

Palazzo Pretorio - Lungarno G. Galilei, 43 ,  
ingresso da Piazza XX Settembre

Prot. 102043

Pisa, 30/11/17

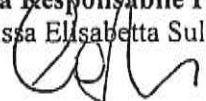
Via pec

Gent.le sig. Scordino Federico Mario  
c/o Provincia di Pisa

**Oggetto: richiesta di accesso prot. n. 92711 del 31.10.2017**

Si trasmette, in allegato, la risposta dell'ufficio gestione documentale – archivio generale.

Cordiali saluti.

X **La Responsabile P.O.**  
**D.ssa Elisabetta Suligoj**  




COMUNE DI PISA  
UFFICIO GESTIONE DOCUMENTALE  
Via San Martino 108

Tel: 050 910385

PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)  
e-mail: [p.geri@comune.pisa.it](mailto:p.geri@comune.pisa.it)

orario di apertura:  
su appuntamento

6

Sig  
Scordino Federico Mario  
c/o Provincia di Pisa

Oggetto: Richiesta di accesso, protocollo 92711 del 31.10.2017  
Ricerca d'archivio anni 1977 - 2004  
Pratica edilizia intestata a A.P.T. e/o C.P.T.  
Fabbricato posto in Piazza Sant'Antonio - Via Silvio Pellico

In riferimento alla Sua richiesta si comunica che, le pratiche edilizie intestate a  
"Azienda Pisana Trasporti" A.P.T. e/o C.P.T.:

- Prot. 875/1988 "Rifacimento tetto capannone via Silvio Pellico"
- Prot 1532/1977 "Demolizione fabbricato"
- Prot 29/1978 "Demolizione fabbricato"
- Prot 2294/2004 "Richiesta autorizzazione ambientale per Opere interne, modifiche stazione Autobus"
- Prot 3264/2004 "Dia a seguito Autorizzazione Ambientale per opere interne"

relative all'immobile in oggetto, attualmente non sono presenti all'interno dell'Archivio di  
Deposito di Ospedaletto.

Cordiali Saluti

Il Responsabile P.O. dell'Ufficio Archivio  
Patrizio Geri

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| L'archivista | Istruttore Direttivo Bertoli Stefania |
| Contatti     |                                       |



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Filiale Toscana e Umbria  
Sede di Firenze

**SCHEDA DI VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA  
TERRENI E FABBRICATI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELL'EX  
CONSORIO FERROTRANVIARIO PISA – LIVORNO  
LOTTO PP1**

**Oggetto della Valutazione**

|                                                 |                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Denominazione del bene da valutare:</u>      | LOTTO PP1: Stazione Capolinea di Piazza S. Antonio con piazzale arrivi e partenze; Capannone deposito materiali di armamento. |
| <u>Indirizzo:</u>                               | Comune di Pisa – Piazza S. Antonio/via Silvio Pellico                                                                         |
| <u>Epoca a cui si riferisce la valutazione:</u> | maggio 2010                                                                                                                   |

**Descrizione dell'immobile**

**Descrizione del bene:**

Trattasi di due fabbricati con aree di pertinenza annesse, situati in zona centrale del comune di Pisa e precisamente:

- 1) *Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio*: edificio isolato situato nella zona centrale del comune di Pisa, tra piazza Sant'Antonio e via Silvio Pellico. Il fabbricato, realizzato originariamente negli anni '30 e ricostruito nell'immediato dopoguerra in muratura ordinaria e pietra faccia a vista, si eleva in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra (torre) e risulta oggi utilizzato come biglietteria ed uffici delle Società che gestiscono i parcheggi ed i trasporti pubblici della città. L'immobile si compone al piano terreno di ampio porticato dal quale si accede alle sale d'attesa (di cui una comunicante direttamente con il piazzale arrivi e partenze), biglietteria ed uffici; il piano primo risulta interamente destinato ad uffici, mentre il piano secondo è composto da uffici ed archivi; il piano terzo presenta un unico vano destinato ad ufficio.
- 2) *Piazzale Arrivi e Partenze*: terreno di forma rettangolare, completamente asfaltato, attualmente utilizzato come piazzale Arrivi e Partenze degli autobus.
- 3) *Capannone deposito materiali di armamento*: capannone di vecchia costruzione, realizzato in muratura ordinaria e sviluppato su un solo piano fuori terra. Il fabbricato, al quale si accede da via Silvio Pellico attraverso il piazzale individuato dalle particelle 466 e 468 del foglio 38 (Lotto CP1), si compone di un unico ampio vano, adibito a deposito, oltre locale compressori e vano tecnico, aventi accessi indipendenti dal suddetto piazzale.

**Stato manutentivo:**

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, sia la ex Stazione di Piazza Sant'Antonio, oggi adibita ad uffici e biglietteria per il trasporto su strada, che il capannone con accesso da via Silvio Pellico versano complessivamente in *mediocre* stato di manutenzione.



**Stato occupazionale:**

Gli immobili risultano utilizzati dalle società di gestione dei trasporti pubblici del Comune di Pisa.

**Riferimenti catastali:**

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto del comune di Pisa nella seguente maniera:

**1. Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio****CATASTO FABBRICATI**

| FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | CAT. | CONSISTENZA | RENDITA      | Descrizione                  |
|--------|------------|------------|------|-------------|--------------|------------------------------|
| 124    | 537<br>538 | -          | E/1  |             | € 147.040,00 | Ex stazione e porz. piazzale |

**2. Piazzale Arrivi e Partenze****CATASTO TERRENI**

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA'    | SUP. (MQ) | RENDITA | Descrizione                      |
|--------|------------|-------------|-----------|---------|----------------------------------|
| 124    | 537        | ENTE URBANO | 2.790     |         | Piazzale limitrofo alla stazione |
| 123    | 496        | ENTE URBANO | 2.480     |         | Piazzale ovest                   |

**2. Capannone deposito materiali di armamento****CATASTO FABBRICATI**

| FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | CAT. | CONSISTENZA | RENDITA  | Descrizione |
|--------|------------|------------|------|-------------|----------|-------------|
| 38     | 467        | -          | C/2  | 230 mq      | € 926,52 | Capannone   |

Intestati a: CONSORZIO FERROTRAMVIARIO PISA-LIVORNO con sede in PISA

**Riferimenti urbanistici:**

In base al Piano Strutturale del comune di Pisa, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.103 del 21/10/98, il compendio immobiliare oggetto della presente stima ricade all'interno dell'UTOE 1 – Centro Storico Sud, in area attualmente destinata a “*Servizi di interesse generale*”. Secondo quanto riportato nel Regolamento Urbanistico del suddetto Comune, il fabbricato ex Stazione risulta classificato come “Edificio di proprietà pubblica superiore a 50 anni” (art. 4.3 N.T.A.), destinato ad “Attrezzature Urbane” mentre il Piazzale Arrivi e Partenze viene destinato a “Verde Pubblico Attrezzato”.

Come indicato nella relazione tecnica del 05.12.2003 presente agli atti di questa Filiale, redatta dallo *Studio Geometri Associati Messina A. e Spandre E.*, i fabbricati, per le loro porzioni originarie, sono stati edificati al tempo della costruzione dell'intera linea attorno al 1929-1930; successivamente risultano essere state rilasciate le seguenti Concessioni/Autorizzazioni:

- C.E. n. 243 del 11.10.1997 per opere di sistemazione della zona partenze bus A.P.T.
- Autorizzazione edilizia n. 907 del 17.12.2001 per restauro, manutenzione straordinaria e rinnovo dell'arredo interno e successiva variante n. 790 del 26.11.2003.

Gli immobili, essendo di proprietà di un Ente pubblico e costruiti da oltre 50 anni, si ritengono presuntivamente vincolati ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e rimangono pertanto sottoposti alle disposizioni dello stesso Decreto, fino a quando non ne sia stata effettuata la verifica della sussistenza dell'interesse artistico-storico-archeologico.

Per quanto riguarda i piazzali, risulta una costituzione di vincolo con atto rep. n. 29657 del 30.10.1995 da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.



**Consistenza:**

La consistenza degli immobili è stata desunta dalla documentazione tecnica e dagli elaborati catastali presenti agli atti di questa Filiale. La superficie delle unità immobiliari cui riferire il parametro unitario di valore corrisponde alla superficie commerciale, computata secondo i criteri riportati nell'allegata relazione di stima. Le porzioni di fabbricato realizzate in assenza del rilascio di Concessione o Licenza Edilizia, non sono state computate nel calcolo della superficie commerciale, bensì valutate come solo terreno di pertinenza.

**1. Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio**

| PIANO                                | DESTINAZIONE               | S.U.L. (mq) | COEFF. DI RAGG. | SUP. COMM.LE (mq) |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| terra                                | biglietteria/sala d'attesa | 176         | 50%             | 88,00             |
| terra                                | portico                    | 94          | 10%             | 9,40              |
| primo                                | uffici                     | 273         | 100%            | 273,00            |
| secondo                              | uffici                     | 77          | 100%            | 77,00             |
| secondo                              | archivi                    | 113         | 25%             | 28,25             |
| terzo                                | uffici                     | 38          | 100%            | 38,00             |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                            |             |                 | <b>513,65</b>     |

**2. Piazzale Arrivi e Partenze**

| PIANO                                | DESTINAZIONE             | S.U.L. (mq) | COEFF. DI RAGG. | SUP. COMM.LE (mq) |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| terreno                              | piazzale partenze/arrivi | 5.270       | 100%            | 5.270,00          |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                          |             |                 | <b>5.270,00</b>   |

**3. Capannone deposito materiali di armamento**

| PIANO                                | DESTINAZIONE | S.U.L. (mq) | COEFF. DI RAGG. | SUP. COMM.LE (mq) |
|--------------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-------------------|
| terreno                              | deposito     | 230         | 100%            | 230,00            |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |              |             |                 | <b>230,00</b>     |

**Valutazione****Quotazioni immobiliari OMI**

| Provincia              | PISA                                                                                    |          |                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------|
| Comune                 | PISA                                                                                    |          |                                   |
| Fascia/Zona            | Centrale/LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMABACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO |          |                                   |
| Periodo di riferimento | Secondo semestre 2009                                                                   |          |                                   |
| Tipologia              | Valore di Mercato (€/mq)                                                                |          | Parametro unitario stimato (€/mq) |
|                        | min                                                                                     | max      |                                   |
| TERZIARIO/UFFICI       | 2.300,00                                                                                | 3.500,00 | <b>€ 2.900,00</b>                 |
| LABORATORI             | 1.000,00                                                                                | 1.350,00 | <b>€ 1.175,00</b>                 |

**1. Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio**

Al fine del calcolo del valore di mercato dell'immobile denominato "Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio", al parametro unitario come sopra stimato (Terziario/Uffici) sono stati applicati i seguenti coefficienti moltiplicativi:

- abbattimento per stato manutentivo: 0,85

In tal modo si ottiene:

Val (€/mq) = €/mq 2.900,00 x 0,85 = €/mq 2.465,00

Val (€) = €/mq 2.465,00 x mq 513,65 = € 1.266.147 = **€ 1.266.100,00** in c.t.



## 2. Piazzale Arrivi e Partenze

Trattandosi di terreno con sovrastanti opere di urbanizzazione primaria (piazzale asfaltato), applicando i criteri ed i parametri indicati nel c. 434 della L. 311/04, si ottiene un parametro unitario di stima del bene pari ad €/mq 31,74.

In tal modo si ottiene:

$$\text{Val (€)} = \text{mq } 5.270 \times \text{€/mq } 31,74 = \text{€ } 167.256,55 = \text{€ } 167.300,00 \text{ in c.t.}$$

## 3. Capannone deposito materiali di armamento

Applicando al parametro unitario stimato per i magazzini in €/mq 1.175,00 un coefficiente di abbattimento pari a 0,85 (relativo allo specifico stato manutentivo), si ottiene:

$$\text{Val (€/mq)} = \text{€/mq } 1.175,00 \times 0,85 = \text{€/mq } 998,75$$

$$\text{Val (€)} = \text{€/mq } 998,75 \times \text{mq } 230 = \text{€ } 229.712 = \text{€ } 229.700,00 \text{ in c.t.}$$

|                                      |                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valore complessivo LOTTO PP1:</b> | <b>in c.t. € 1.667.000,00</b><br>(unmilione seicentosessantasettemila/00) |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

Firenze, maggio 2010

### Documentazione allegata:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale





Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni  
U.O. Patrimonio



PROVINCIA DI PISA

COMUNE DI PISA  
Direzione Patrimonio-Sport Prevenzione-  
Datore Di Lavoro



## PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

Bene immobile oggetto di stima: Edificio scolastico ubicato in Pisa, via Sancasciani n.12.



### Indice

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| 1.OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE ..... | 2 |
| 2.UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI ..... | 2 |
| 3.PROPRIETA' .....                        | 2 |
| 4.INQUADRAMENTO URBANISTICO .....         | 2 |
| 5.DATI CATASTALI .....                    | 3 |
| 6.CONSISTENZA .....                       | 3 |
| 7.VALUTAZIONE .....                       | 3 |
| 8.CONCLUSIONI .....                       | 4 |

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa

**Epoca di riferimento della valutazione:** novembre 2017

**Data di ultimazione della valutazione:** dicembre 2017

**Indirizzo:** via Sancasciani n.12

**Descrizione:** complesso scolastico con un fabbricato principale e locali secondari separati

**Consistenza:** fabbricato principale sup. catastale mq. 720; locali secondari sup. catastale mq. 236  
resede circostante mq 1810 (comprensivo dell'ingombro dei manufatti)

**Proprietà:** Provincia di Pisa per l'intero

**Attuale uso:** attività scolastiche

### **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

La presente stima consiste nella valutazione dei manufatti ad uso scolastico, costituenti un complesso con accesso proprio dalla via pubblica, con ampio resede circostante ai manufatti stessi.

Lo scopo della valutazione è quello di definire una permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa.

### **2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di valutazione costituiscono un piccolo complesso immobiliare posto nel Centro Storico di Pisa, adiacente ad altri edifici scolastici; è composto da un fabbricato principale, di vecchia costruzione, a due piani fuori, con interventi recenti per l'adeguamento impiantistico alle normative di sicurezza, oltre al superamento delle barriere architettoniche per le persone diversamente abili

Nel resede scoperto presso il cancello di accesso dalla pubblica via, lato destro entrando, si trovano alcuni locali, ad un piano fuori terra, sempre destinati ad uso scolastico, con qualità e caratteristiche di pregio inferiore al fabbricato precedente.

Il fabbricato principale è destinato a scuola media inferiore, di competenza comunale; mentre i locali secondari sono utilizzati per attività di istituti scolastici superiori, di competenza della Provincia.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dei manufatti sono ordinarie in relazione alla vetustà e tipologia costruttiva, con carenze rilevanti per gli infissi, oltre alla presenza di fibrocemento su parte delle coperture; il resede esterno si presenta in precarie condizioni di pavimentazione, con grosse difficoltà di movimento per le persone diversamente abili, con ampi ristagni di acque meteoriche. Deve essere verificata la documentazione tecnica relativa agli interventi di adeguamento impiantistico e superamento delle barriere architettoniche.

### **3. PROPRIETA'**

La proprietà di questi immobili è della Provincia di Pisa.

### **4. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Secondo il vigente strumento urbanistico i beni in questione rientrano nell'Ambito 7 del Centro Storico, oggetto di piano di recupero, prevedendo espressamente un PR finalizzato a perseguire il mantenimento e la riqualificazione degli edifici e degli spazi destinati alle funzioni scolastiche. Ai fini di una migliore

riqualificazione ed integrazione urbana il PR potrà essere esteso a spazi ed edifici che non hanno una funzione scolastica alla data di approvazione della variante di cui è stato avviato il procedimento con delibera di GC n. 5/2015, e che potranno essere destinati alle funzioni compatibili ex art. 4.5.2 , compreso quelle scolastiche.

## 5. DATI CATASTALI

I beni sono rappresentati al CF di Pisa Fg. 125 :

particella 558 sub. 2 – 557 sub. 1 categ. B/5, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mc. 2.702, sup. catastale mq. 720, R.C. = € 4.046,87;

particella 558 sub. 3 – 556 sub. 1 categ. B/5, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mc. 733, sup. catastale mq. 215, R.C. = € 1.097,84;

particella 558 sub. 4 categ. C/2, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 20, sup. catastale mq. 21, R.C. = € 64,04;

particella 558 sub. 1 BCNC alle precedenti uu.ii.

## 6. CONSISTENZA

Fabbricato principale mq. 720 di superficie catastale (sub 2), fabbricati secondari superficie catastale mq. 236 complessivi (subb 3 e 4).

## 7. VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottabile per la valutazione di questi immobili è quello sintetico comparativo facendo riferimento ad alcuni immobili comparabili costituiti da beni simili per caratteristiche costruttive, destinazione a servizi pubblici, ubicazione nel Centro storico o nelle adiacenze immediate, consistenza assai superiore alla maggior parte delle unità immobiliari presenti in città, oggetto di compravendite e/o procedure di evidenza pubblica per reperire le migliori offerte economiche, come di seguito dettagliato :

-complesso ex convento Benedettine in Lungarno Sonnino superficie mq 5.370 contratto anno 2009 prezzo unitario 2346,37 €/mq.

-Palazzo Feroci via della Faggiola, angolo via Corsica superficie mq 914 contratto anno 2016 prezzo unitario 2.297,59 €/mq.

-complesso ex Frati Bigi via Matteucci angolo via Rosellini superficie mq 1958 prezzo unitario a seguito di asta pubblica anno 2006 1.962,54 €/mq.

Mediando gli importi unitari suddetti si ottiene un prezzo medio approssimato di 2.200,00 €/mq.

In ragione delle condizioni ed in particolare delle carenze evidenziate in precedenza, quali la necessità di interventi di manutenzione straordinaria agli di infissi esterni, di sistemazione della pavimentazione dei piazzali circostanti i manufatti e dei relativi sottoservizi, anche per consentire l'accessibilità ai portatori di handicap, oltre alla necessità di eseguire la bonifica delle porzioni di copertura con presenza di eternit si ritiene equo applicare un coefficiente di deprezzamento all'importo unitario suddetto del 15% per il fabbricato principale, mentre per i locali secondari il coefficiente riduttivo si eleva al 40% in ragione della peggiore ulteriore qualità e tipologia costruttiva al ottenendo l'importo unitario di 1.870,00 €/mq. per il primo e di 1.320,00 €/mq. per i secondi.

Pertanto si ottiene :

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| fabbr. Principale | mq. 720 x 1.870,00 €/mq = € 1.346.400,00=                   |
| locali secondari  | mq. 236 x 1.320,00 €/mq = <u>€ 311.520,00=</u>              |
| <b>TOTALE</b>     | <b>€ 1.657.920,00=, che si arrotonda in € 1.658.000,00=</b> |

## 8. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo è possibile indicare il più probabile valore di mercato in **€ 1.658.000,00 (Euro Unmilione seicentocinquantottomila/00)**.

Pisa, 21 dicembre 2017

Per la Provincia di Pisa

**Il Funzionario**

*Arch. Luca Paglianti*



Per il Comune di Pisa

**I funzionari**

*Ing. Gabriele Ferri*

*Geom. Gabriele Ricoveri*





## PROVINCIA DI PISA

Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni  
Servizio Patrimonio  
U.O. Patrimonio



## COMUNE DI PISA

Direzione Patrimonio-Sport Prevenzione-  
Datore Di Lavoro

### PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA

Bene immobile oggetto di stima: Edificio scolastico ubicato in Pisa, via Sancasciani n.12.



#### Indice

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE..... | 2 |
| 2. CONSISTENZA.....                       | 2 |
| 3. VALUTAZIONE.....                       | 2 |
| 4. CONCLUSIONI.....                       | 2 |

#### SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** permuta immobiliare tra Comune e Provincia di Pisa

**Epoca di riferimento della valutazione:** integrazione stima del 21.12.2017

**Data di ultimazione della valutazione:** aprile 2018

**Indirizzo:** via Sancasciani n.12

**Descrizione:** complesso scolastico con un fabbricato principale e locali secondari separati

**Consistenza:** fabbricato principale sup. catastale mq. 720; locali secondari sup. catastale mq. 236  
resede circostante mq 1810 (comprensivo dell'ingombro dei manufatti)

**Proprietà:** Provincia di Pisa per l'intero

**Attuale uso:** attività scolastiche

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Con perizia tecnico estimativa redatta in data 21 dicembre 2017 dai tecnici del Comune e della Provincia di Pisa è stato determinato il valore del complesso immobiliare in € 1.658.000,00=

Successivamente alla data della suddetta perizia, la Provincia di Pisa ha effettuato lavori di manutenzione straordinaria (modifiche distributive interne, completo rifacimento di infissi, impianti e servizi igienici, demolizione e ricostruzione parziale dei pavimenti, ecc.) al locale secondario denominato "ex cucine Matteotti", della superficie di mq.215. Conseguentemente si è reso necessario aggiornare la valutazione, in conseguenza delle migliorie apportate a detto immobile.

## 2. CONSISTENZA

Fabbricato principale mq. 720 di superficie catastale, fabbricato secondario "ex cucine Matteotti" di superficie catastale mq. 215 e fabbricato secondario "locale di deposito" di superficie catastale mq. 21.

## 3. VALUTAZIONE

Rimangono invariate le valutazioni del fabbricato principale e del fabbricato secondario "locale di deposito", mentre è necessario aggiornare, a seguito dell'effettuazione dei suddetti lavori, la valutazione del fabbricato secondario "ex cucine Matteotti", con incremento del valore unitario ad € 2.035,00=

Pertanto si ottiene:

fabbr. Principale      mq. 720 x 1.870,00 €/mq = € 1.346.400,00=

"ex cucine Matteotti" mq. 215 x 2.035,00 €/mq = € 437.525,00=

"locale di deposito"    mq. 21 x 1.320,00 €/mq = € 27.720,00=

TOTALE                      € 1.811.645,00=, che si arrotonda in € 1.812.000,00=

## 4. CONCLUSIONI

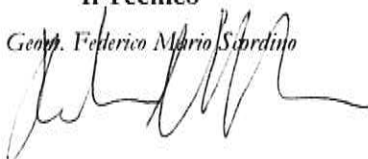
Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti in **€ 1.812.000,00 (EuroUnmilioneottocentododicimila/00)**.

Pisa, 9 aprile 2018

Per la Provincia di Pisa

**Il Tecnico**

Geom. Federico Mario Sordino



Per il Comune di Pisa

**I funzionari**

Ing. Gabriele Ferri

Geom. Gabriele Ricoveri



Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni  
U.O. Patrimonio



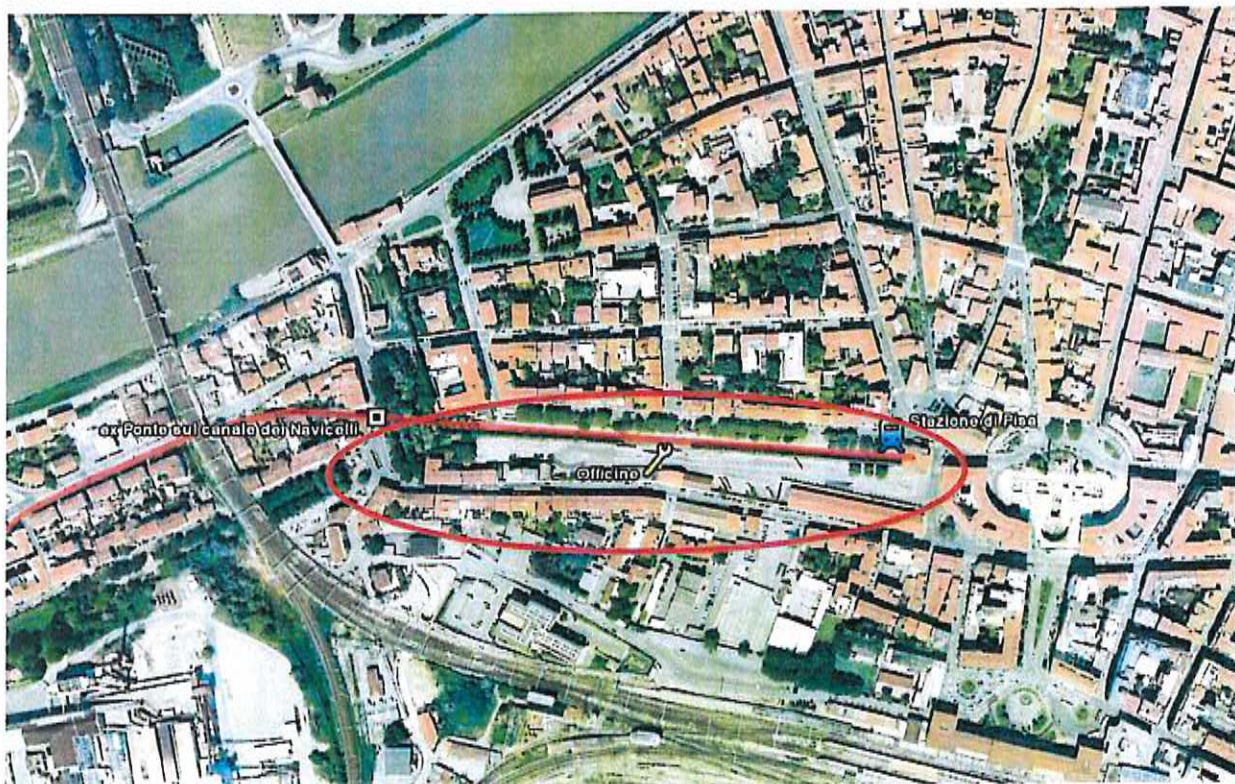
PROVINCIA DI PISA

COMUNE DI PISA  
Direzione Patrimonio-Sport Prevenzione-  
Datore Di Lavoro



## PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

Bene immobile oggetto di stima: Ex Magazzino del rame e piazzali limitrofi, il tutto posto in Pisa, tra la via Battisti e le Mura urbane.



### Indice

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE ..... | 2 |
| 2. CRITERIO DI STIMA .....         | 2 |
| 3. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ..... | 3 |
| 4. CONCLUSIONI .....               | 3 |

### SCHEDA RIASSUNTIVA

Epoca di riferimento della valutazione: novembre 2017

Indirizzo: Pisa, tra via Battisti, le Mura urbane e via Bixio

Descrizione: Ex Magazzino del rame (ex capannone deposito materiali di armamento) e piazzali limitrofi

**Proprietà:** Provincia di Pisa

## **1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

- 1) *Ex Magazzino del rame (ex Capannone deposito materiali di armamento):* capannone di vecchia costruzione, realizzato in muratura ordinaria e sviluppato su un solo piano fuori terra. Il fabbricato, al quale si accede da via Silvio Pellico attraverso il piazzale asfaltato posto tra via Battisti e le Mura urbane; si compone di un unico ampio vano, adibito a deposito, oltre locali di servizio ad uso bagni, aventi accessi indipendenti dal suddetto piazzale. **Riferimenti catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, Foglio 38, particella 467, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 231 mq., Superficie Catastale 257 mq., Rendita €. 930,55
- 2) *Area derivante dalla demolizione della Ex Falegnameria:* terreno di forma trapezoidale, posto tra via Battisti e le Mura urbane, derivante dalla prossima demolizione della Ex Falegnameria della Provincia. **Riferimenti catastali:** Catasto Terreni del Comune di Pisa, Foglio 38, particella 10, qualità Ente Urbano, superficie mq. 1190.
- 3) *Ex Piazzale Arrivi e Partenze degli autobus:* terreno di forma rettangolare, completamente asfaltato, posto tra via Battisti e le Mura urbane, fino a poco tempo fa, veniva utilizzato come piazzale Arrivi e Partenze degli autobus, oltre ai terreni attualmente occupati dalla pista ciclabile posta tra le Mura urbane e via Bixio. **Riferimenti catastali:** Catasto Terreni del Comune di Pisa, Foglio 38, particella 512, qualità Tranvia SP, superficie mq. 1764; Foglio 124, particella 925, qualità Ente Urbano, superficie mq. 2506; Foglio 123, particella 496, qualità Ferrovia SP, superficie mq. 2480 ancora intestata a "Consorzio Ferrottramviario Pisa-Livorno con sede in Pisa" e pertanto dovrà essere rettificato l'Accordo dei 4 Enti (Ex Consorzio Ferrottramviario costituito dal Comune di Pisa, Provincia di Pisa, Comune di Livorno e Provincia di Livorno) del 20/12/2011 Rep. Gen. 1571.

## **2. CRITERIO DI STIMA**

Pertanto, ai fini della determinazione del valore attualizzato degli immobili oggetto di stima, si procederà con l'individuazione del coefficiente di adeguamento della Stima del Demanio del Maggio 2010 (allegata alla presente) con riferimento ai valori OMI del 2010 e del 2016, arriviamo ad applicare una media percentuale di riduzione pari al 13.5% da applicare ai valori unitari della stima del Demanio del 2010.

## **3. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

- 1) Ex Magazzino del rame (ex Capannone deposito materiali di armamento)

Valore unitario stima 2010 €/mq. 998,75 – 13,5% = €/mq. 863,92

Mq. 260 x €/mq. 863,92 = €. 224.619,20

- 2) Area derivante dalla demolizione della Ex Falegnameria

- 3) Ex Piazzale Arrivi e Partenze degli autobus:

Valore unitario stima 2010 €/mq. 31,74 – 13,5% = €/mq. 27,45

Mq. 7940 x €/mq. 27,45 = €. 217.953,00

Totale €. 442.752,20 arrotondato ad € 442.500,00=

#### 4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo abbiamo attualizzato i valori della stima demaniale del 2010 in € 442.500,00 (Euro quattrocentoquarantaduemilacinquecento/00).

Pisa, 21 dicembre 2017

Per la Provincia di Pisa

**Il Funzionario**

*Arch. Luca Paglianti*



Per il Comune di Pisa

**I funzionari**

*Ing. Gabriele Ferri*

*Geom. Gabriele Ricoveri*





A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Filiale Toscana e Umbria  
Sede di Firenze

**SCHEDA DI VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA  
TERRENI E FABBRICATI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELL'EX  
CONSORSIO FERROTRANVIARIO PISA – LIVORNO  
LOTTO PP1**

**Oggetto della Valutazione**

|                                                 |                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Denominazione del bene da valutare:</u>      | LOTTO PP1: Stazione Capolinea di Piazza S. Antonio con piazzale arrivi e partenze; Capannone deposito materiali di armamento. |
| <u>Indirizzo:</u>                               | Comune di Pisa – Piazza S. Antonio/via Silvio Pellico                                                                         |
| <u>Epoca a cui si riferisce la valutazione:</u> | maggio 2010                                                                                                                   |

**Descrizione dell'immobile**

**Descrizione del bene:**

Trattasi di due fabbricati con aree di pertinenza annesse, situati in zona centrale del comune di Pisa e precisamente:

- 1) *Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio*: edificio isolato situato nella zona centrale del comune di Pisa, tra piazza Sant'Antonio e via Silvio Pellico. Il fabbricato, realizzato originariamente negli anni '30 e ricostruito nell'immediato dopoguerra in muratura ordinaria e pietra faccia a vista, si eleva in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra (torre) e risulta oggi utilizzato come biglietteria ed uffici delle Società che gestiscono i parcheggi ed i trasporti pubblici della città. L'immobile si compone al piano terreno di ampio porticato dal quale si accede alle sale d'attesa (di cui una comunicante direttamente con il piazzale arrivi e partenze), biglietteria ed uffici; il piano primo risulta interamente destinato ad uffici, mentre il piano secondo è composto da uffici ed archivi; il piano terzo presenta un unico vano destinato ad ufficio.
- 2) *Piazzale Arrivi e Partenze*: terreno di forma rettangolare, completamente asfaltato, attualmente utilizzato come piazzale Arrivi e Partenze degli autobus.
- 3) *Capannone deposito materiali di armamento*: capannone di vecchia costruzione, realizzato in muratura ordinaria e sviluppato su un solo piano fuori terra. Il fabbricato, al quale si accede da via Silvio Pellico attraverso il piazzale individuato dalle particelle 466 e 468 del foglio 38 (Lotto CP1), si compone di un unico ampio vano, adibito a deposito, oltre locale compressori e vano tecnico, aventi accessi indipendenti dal suddetto piazzale.

**Stato manutentivo:**

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, sia la ex Stazione di Piazza Sant'Antonio, oggi adibita ad uffici e biglietteria per il trasporto su strada, che il capannone con accesso da via Silvio Pellico versano complessivamente in *mediocre* stato di manutenzione.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                   |             |                    |                |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------------|----------------|----------------------------------|
| <b>Stato occupazionale:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| Gli immobili risultano utilizzati dalle società di gestione dei trasporti pubblici del Comune di Pisa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <b>Riferimenti catastali:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto del comune di Pisa nella seguente maniera:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <b>1. Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <b>CATASTO FABBRICATI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <b>FOGLIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>PARTICELLA</b> | <b>SUBALTERNO</b> | <b>CAT.</b> | <b>CONSISTENZA</b> | <b>RENDITA</b> | <b>Descrizione</b>               |
| 124                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 537<br>538        | -                 | E/1         |                    | € 147.040,00   | Ex stazione e porz. piazzale     |
| <b>2. Piazzale Arrivi e Partenze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <b>CATASTO TERRENI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <b>FOGLIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>PARTICELLA</b> | <b>QUALITA'</b>   |             | <b>SUP. (MQ)</b>   | <b>RENDITA</b> | <b>Descrizione</b>               |
| 124                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 537               | ENTE URBANO       |             | 2.790              |                | Piazzale limitrofo alla stazione |
| 123                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 496               | ENTE URBANO       |             | 2.480              |                | Piazzale ovest                   |
| <b>2. Capannone deposito materiali di armamento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <b>CATASTO FABBRICATI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <b>FOGLIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>PARTICELLA</b> | <b>SUBALTERNO</b> | <b>CAT.</b> | <b>CONSISTENZA</b> | <b>RENDITA</b> | <b>Descrizione</b>               |
| 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 467               | -                 | C/2         | 230 mq             | € 926,52       | Capannone                        |
| Intestati a: CONSORZIO FERROTRAMVIARIO PISA-LIVORNO con sede in PISA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <b>Riferimenti urbanistici:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                   |             |                    |                |                                  |
| <p>In base al Piano Strutturale del comune di Pisa, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.103 del 21/10/98, il compendio immobiliare oggetto della presente stima ricade all'interno dell'UTOE 1 – Centro Storico Sud, in area attualmente destinata a “<i>Servizi di interesse generale</i>”. Secondo quanto riportato nel Regolamento Urbanistico del suddetto Comune, il fabbricato ex Stazione risulta classificato come “Edificio di proprietà pubblica superiore a 50 anni” (art. 4.3 N.T.A.), destinato ad “Attrezzature Urbane” mentre il Piazzale Arrivi e Partenze viene destinato a “Verde Pubblico Attrezzato”.</p> <p>Come indicato nella relazione tecnica del 05.12.2003 presente agli atti di questa Filiale, redatta dallo <i>Studio Geometri Associati Messina A. e Spandre E.</i>, i fabbricati, per le loro porzioni originarie, sono stati edificati al tempo della costruzione dell'intera linea attorno al 1929-1930; successivamente risultano essere state rilasciate le seguenti Concessioni/Autorizzazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- C.E. n. 243 del 11.10.1997 per opere di sistemazione della zona partenze bus A.P.T.</li> <li>- Autorizzazione edilizia n. 907 del 17.12.2001 per restauro, manutenzione straordinaria e rinnovo dell'arredo interno e successiva variante n. 790 del 26.11.2003.</li> </ul> <p>Gli immobili, essendo di proprietà di un Ente pubblico e costruiti da oltre 50 anni, si ritengono presuntivamente vincolati ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e rimangono pertanto sottoposti alle disposizioni dello stesso Decreto, fino a quando non ne sia stata effettuata la verifica della sussistenza dell'interesse artistico-storico-archeologico.</p> <p>Per quanto riguarda i piazzali, risulta una costituzione di vincolo con atto rep. n. 29657 del 30.10.1995 da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.</p> |                   |                   |             |                    |                |                                  |



**Consistenza:**

La consistenza degli immobili è stata desunta dalla documentazione tecnica e dagli elaborati catastali presenti agli atti di questa Filiale. La superficie delle unità immobiliari cui riferire il parametro unitario di valore corrisponde alla superficie commerciale, computata secondo i criteri riportati nell'allegata relazione di stima. Le porzioni di fabbricato realizzate in assenza del rilascio di Concessione o Licenza Edilizia, non sono state computate nel calcolo della superficie commerciale, bensì valutate come solo terreno di pertinenza.

**1. Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio**

| PIANO                         | DESTINAZIONE               | S.U.L. (mq) | COEFF. DI RAGG. | SUP. COMM.LE (mq) |
|-------------------------------|----------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| terra                         | biglietteria/sala d'attesa | 176         | 50%             | 88,00             |
| terra                         | portico                    | 94          | 10%             | 9,40              |
| primo                         | uffici                     | 273         | 100%            | 273,00            |
| secondo                       | uffici                     | 77          | 100%            | 77,00             |
| secondo                       | archivi                    | 113         | 25%             | 28,25             |
| terzo                         | uffici                     | 38          | 100%            | 38,00             |
| Totale superficie commerciale |                            |             |                 | 513,65            |

**2. Piazzale Arrivi e Partenze**

| PIANO                         | DESTINAZIONE             | S.U.L. (mq) | COEFF. DI RAGG. | SUP. COMM.LE (mq) |
|-------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| terreno                       | piazzale partenze/arrivi | 5.270       | 100%            | 5.270,00          |
| Totale superficie commerciale |                          |             |                 | 5.270,00          |

**3. Capannone deposito materiali di armamento**

| PIANO                         | DESTINAZIONE | S.U.L. (mq) | COEFF. DI RAGG. | SUP. COMM.LE (mq) |
|-------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-------------------|
| terreno                       | deposito     | 230         | 100%            | 230,00            |
| Totale superficie commerciale |              |             |                 | 230,00            |

**Valutazione****Quotazioni immobiliari OMI**

| Provincia              | PISA                                                                                    |          |                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------|
| Comune                 | PISA                                                                                    |          |                                   |
| Fascia/Zona            | Centrale/LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMABACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO |          |                                   |
| Periodo di riferimento | Secondo semestre 2009                                                                   |          |                                   |
| Tipologia              | Valore di Mercato (€/mq)                                                                |          | Parametro unitario stimato (€/mq) |
|                        | min                                                                                     | max      |                                   |
| TERZIARIO/UFFICI       | 2.300,00                                                                                | 3.500,00 | € 2.900,00                        |
| LABORATORI             | 1.000,00                                                                                | 1.350,00 | € 1.175,00                        |

**1. Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio**

Al fine del calcolo del valore di mercato dell'immobile denominato "Stazione Capolinea di Piazza Sant'Antonio", al parametro unitario come sopra stimato (Terziario/Uffici) sono stati applicati i seguenti coefficienti moltiplicativi:

- abbattimento per stato manutentivo: 0,85

In tal modo si ottiene:

Val (€/mq) = €/mq 2.900,00 x 0,85 = €/mq 2.465,00

Val (€) = €/mq 2.465,00 x mq 513,65 = € 1.266.147 = € 1.266.100,00 in c.t.



### **2. Piazzale Arrivi e Partenze**

Trattandosi di terreno con sovrastanti opere di urbanizzazione primaria (piazzale asfaltato), applicando i criteri ed i parametri indicati nel c. 434 della L. 311/04, si ottiene un parametro unitario di stima del bene pari ad €/mq 31,74.

In tal modo si ottiene:

$$\text{Val (€)} = \text{mq } 5.270 \times \text{€/mq } 31,74 = \text{€ } 167.256,55 = \text{€ } 167.300,00 \text{ in c.t.}$$

### **3. Capannone deposito materiali di armamento**

Applicando al parametro unitario stimato per i magazzini in €/mq 1.175,00 un coefficiente di abbattimento pari a 0,85 (relativo allo specifico stato manutentivo), si ottiene:

$$\text{Val (€/mq)} = \text{€/mq } 1.175,00 \times 0,85 = \text{€/mq } 998,75$$

$$\text{Val (€)} = \text{€/mq } 998,75 \times \text{mq } 230 = \text{€ } 229.712 = \text{€ } 229.700,00 \text{ in c.t.}$$

|                                      |                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valore complessivo LOTTO PP1:</b> | <b>in c.t. € 1.667.000,00</b><br>(unmilione seicentosessantasettemila/00) |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

Firenze, maggio 2010

#### **Documentazione allegata:**

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale



8



**PROVINCIA DI PISA**

Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni  
**Servizio Patrimonio**  
U.O. Patrimonio



**COMUNE DI PISA**

**AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
P.O. Ufficio Stime, Espropri e Demanio Marittimo  
U.O. Espropri  
~  
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

## PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA



**Oggetto:** Permuta di terreni tra la porzione di area urbana, di proprietà provinciale in aderenza al fabbricato "Centro Maccarrone" comunemente detto "la Stecca" e la quota di proprietà comunale adiacente al fabbricato denominato "ex Mississippi pub" situati entrambi nel Comune di Pisa e rispettivamente in via C. Battisti ed in Loc. San Piero a Grado via Livornese.

I sottoscritti Geom. Federico Mario Scordino in qualità di tecnico della Provincia di Pisa e il Geom. Gabriele Ricoveri in qualità di funzionario del Comune di Pisa in data 09.03.2015 hanno eseguito un sopralluogo agli immobili in oggetto per acquisire tutte quelle informazioni necessarie per la valutazione corretta, pertanto redigono la seguente perizia tecnico-estimativa per il migliore espletamento del proprio incarico.

### **Bene Provinciale da alienare in permuta:**

#### **Proprietà**

Provincia di Pisa.

#### **Criterio di stima adottato**

Valore di mercato a mezzo di stima diretta comparativa.

#### **Ubicazione dell'immobile**

Trattasi di un terreno porzione del resede del "Centro Maccarrone" situato nel Comune di Pisa in via C. Battisti.

#### **Individuazione Catastale**

Il terreno, oggetto della presente stima, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al:

- Foglio n. 38, Particella n. 465, area urbana, Superficie mq. 1'204 per porzione ;

#### **Individuazione Urbanistica**

Lo strumento urbanistico del Comune di Pisa individua tale terreno in:

*Schede norma: F1 centro storico. Ambito n°29 - Centro di Formazione "A. Maccarrone", Via Silvio Pellico*

#### **Descrizione**

Il terreno oggetto della presente stima è situato in Via C.Battisti, in prossimità della riqualificazione urbanistica denominata "Sesta Porta". L'appezzamento di terreno è interessato dai lavori di realizzazione della nuova viabilità (rotatoria) ed è attualmente adibito a pertinenza e parcheggio del fabbricato denominato "Centro Maccarrone" sul quale insistono gli impianti (antincendio/climatizzazione) e i contatori delle forniture del fabbricato.

Si tratta di un appezzamento di terreno di giacitura pianeggiante con sovrastanti opere di urbanizzazione primaria (piazzale asfaltato) definita parzialmente da recinzione con una superficie complessiva stimata in circa mq. 20 e comunque quelli definitivi risultante dall'approvazione del relativo tipo di frazionamento.

#### **Determinazione del valore di mercato**

A seguito di un'analisi dei prezzi di mercato di immobili simili, effettuata nel corso della presente stima, tenuta in giusto conto di quanto sopra e considerato la valutazione tecnico-estimativa effettuata

dall'Agenzia del Demanio su terreni adiacenti, il suo stato attuale, l'ubicazione, la commerciabilità della zona, il momento di stasi del mercato immobiliare e della particolarità dell'immobile si riporta qui di seguito il valore ottenuto:

*-Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato) Euro/mq. 35,00*

*Coefficiente correttivo in relazione alla dimensione +30%*

*- Valore del bene Euro/mq. 35,00 + 30% = Euro/mq. 45,50*

avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno:

*-Terreno adibito area esterna del Centro di Formazione "A. Maccarrone ", Via Silvio Pellico:*

$$\bullet \quad mq. 20 \times €/mq. 45,50 \quad \Rightarrow \quad \text{€. 910,00}$$

**Bene Comunale da alienare in permuta:**

### Proprietà

Provincia di Pisa per 500/1000, Comune di Pisa per 500/1000

### Criterio di stima adottato

Valore di mercato a mezzo di stima diretta comparativa.

### Ubicazione dell'immobile

Trattasi di un terreno adiacente al fabbricato denominato "ex Mississippi pub" situato nel Comune di Pisa in Loc. San Piero a Grado via Livornese.

### Individuazione Catastale

Il terreno, oggetto della presente stima, è rappresentato al Catasto terreni del Comune di Pisa al:

*- Foglio n. 97, Particella n. 8, Qualità pascolo, Classe 2, Superficie mq. 1'150, R.D. €. 0,17, R.A. €. 0,24.*

### Individuazione Urbanistica

Lo strumento urbanistico del Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli individua tale terreno in:

*Area contigua - zona agricola di sviluppo.*

### Descrizione

Il terreno oggetto della presente stima è intercluso tra il fabbricato denominato "ex Mississippi pub" il canale dei Navicelli e la S.P. n° 22 Del Mare in prossimità del ponte levatoio di Tombolo e presenta opere di urbanizzazione primaria (asfaltato). Tale zona ricade è interna all'area protetta regionale del Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli. Il bene è composto in parte da parcheggio ed in parte da corpo stradale della SP n°22. Si tratta di un appezzamento di terreno di una superficie complessiva di circa mq. 1'150.

### Determinazione del valore di mercato

A seguito di un'analisi dei prezzi di mercato di immobili simili, effettuata nel corso della presente stima, tenuta in giusto conto di quanto sopra e considerato le stime depositate presso gli Uffici scriventi il suo stato attuale, l'ubicazione, la commerciabilità della zona, il momento di stasi del mercato immobiliare e della particolarità dell'immobile si riporta qui di seguito il valore ottenuto:

- *Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato) a Zona "E" Parco area interna: Euro/mq. 10,00*

- *Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato) strade pubbliche: Euro/mq. 3,00*

avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno:

- *Terreno adibito a zona "E" Interventi infrastrutturali di riqualificazione - Parco area interna:*

$$\circ \text{ mq. } 230 \times \text{€}/\text{mq. } 10,00 \quad \Rightarrow \quad \text{€. } 2'300,00$$

- *Terreno adibito a strade pubbliche:*

$$\circ \text{ mq. } 920 \times \text{€}/\text{mq. } 3,00 \quad \Rightarrow \quad \text{€. } 2'760,00$$

- *Totale valore del terreno* **€. 5'060,00**

- *Quota parte €. 5'060,00 / 1000 x 500 =* **€. 2'530,00**

Il valori così ottenuti s'intendono a corpo e non a misura.

Visto quanto sopra, i tecnici estimatori valutano il più probabile valore di permuta per ciascuna compravendita di terreni, tra il Comune di Pisa e la Provincia di Pisa rispettivamente in €. 2'530,00 e in €. 910,00 e pertanto la permuta si configura con un conguaglio in €. 1'620,00 a favore del **Comune di Pisa.**

Tanto riferiscono e giudicano il sottoscritti in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

#### **Allegati:**

- Estratti del Regolamento Urbanistico
- Planimetrie dei terreni
- Estratti di mappa catastale
- Visure catastali

**Pisa, li 17.03.2015**

Per la Provincia di Pisa

**Il Tecnico**  
*Geom. Federico Mario Scardino*

Per il Comune di Pisa

**Il funzionario**  
*Geom. Gabriele Ricoveri*

Ambito n. 29 - Centro di formazione "A. Maccarrone", Via Silvio Pellico  
SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO



**Legenda**

**Viabilità di progetto**

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

Piazza

**Perimetri**

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

**Categorie d'intervento**

- Conservazione-Restaurio
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

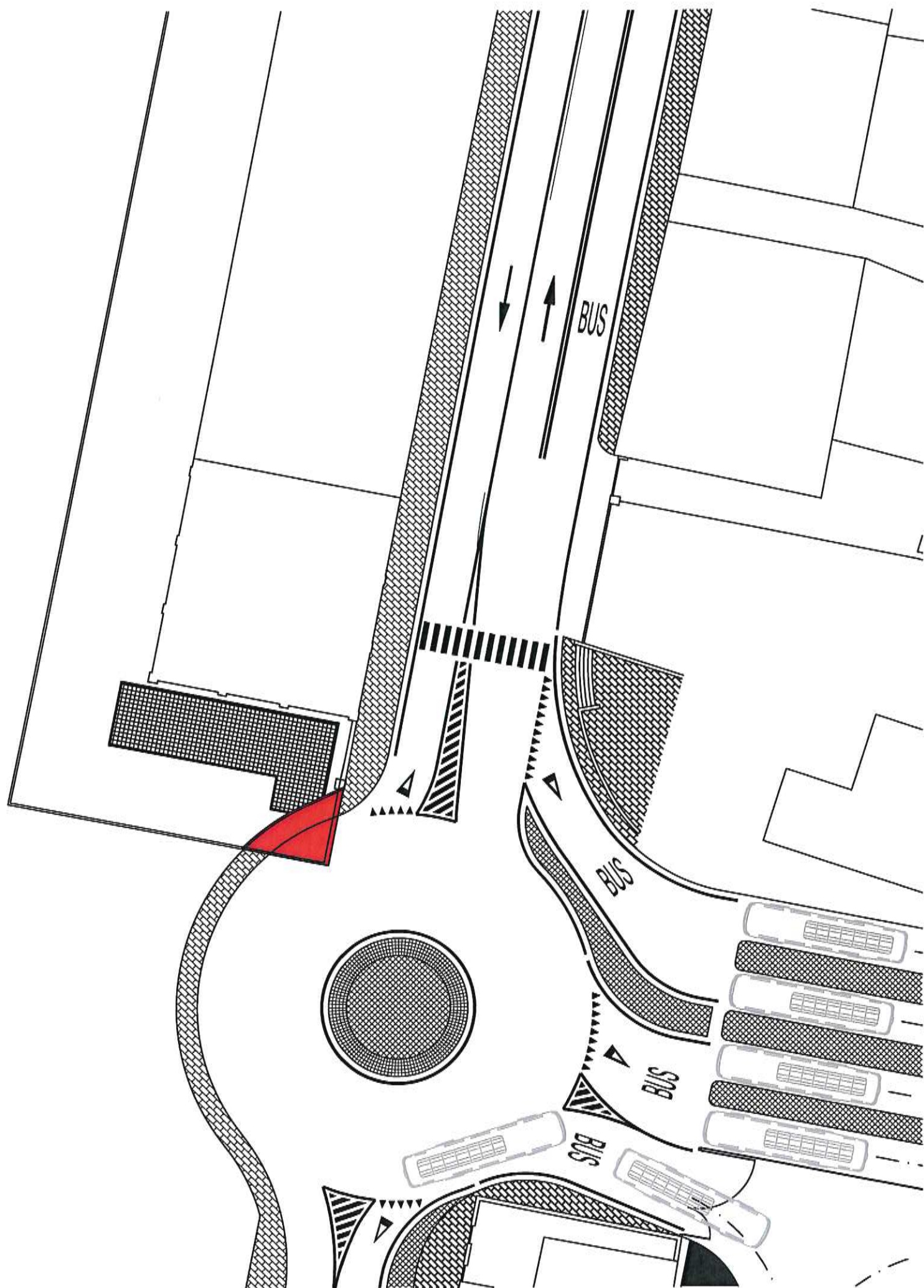
**Destinazioni d'uso**

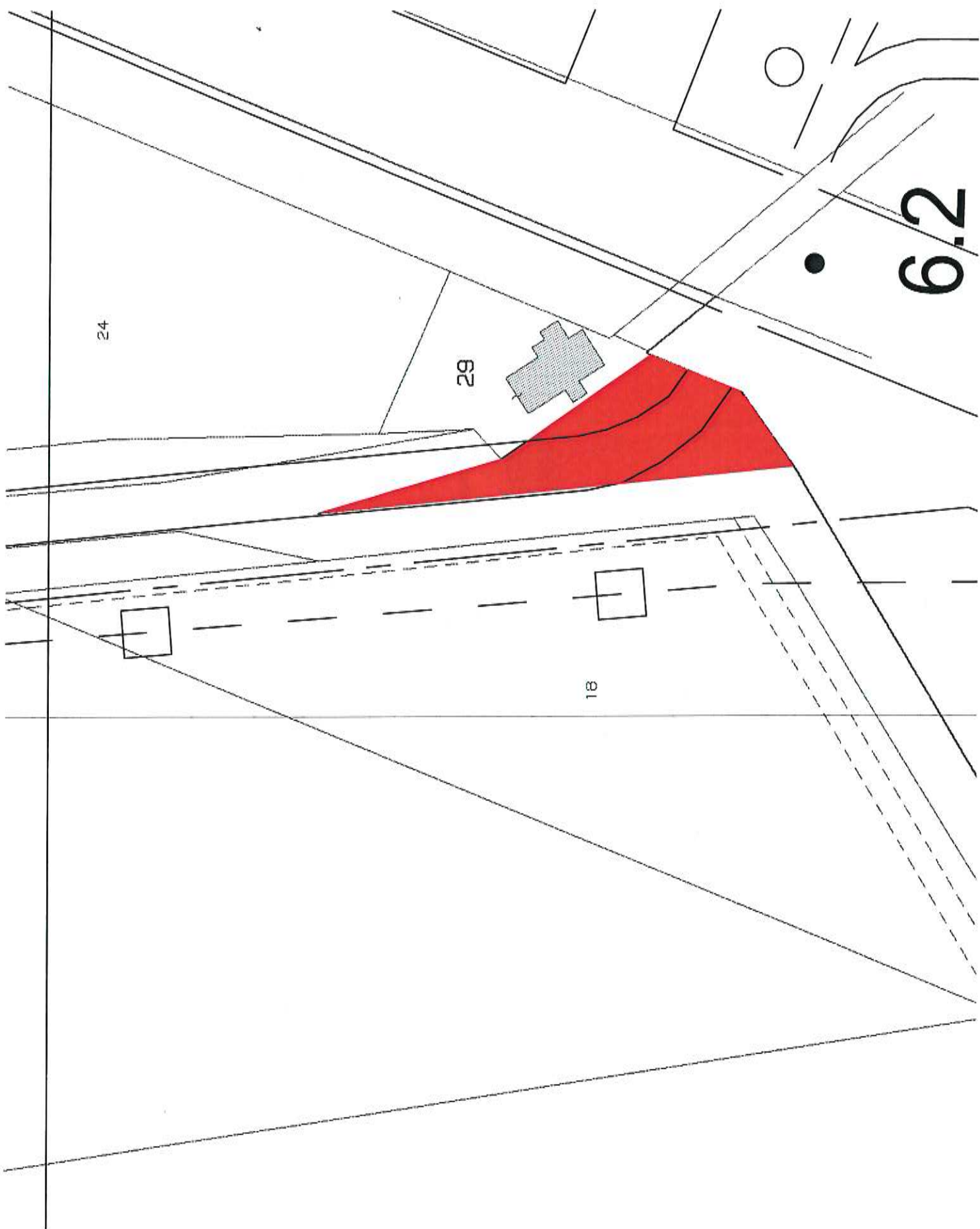
- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- (R) Residenza (RS) Residenza speciale
- Servizi (S) Servizi pubblici
- (SP) Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi
- Dest. mista: Vedi scheda

scala 1 : 1000

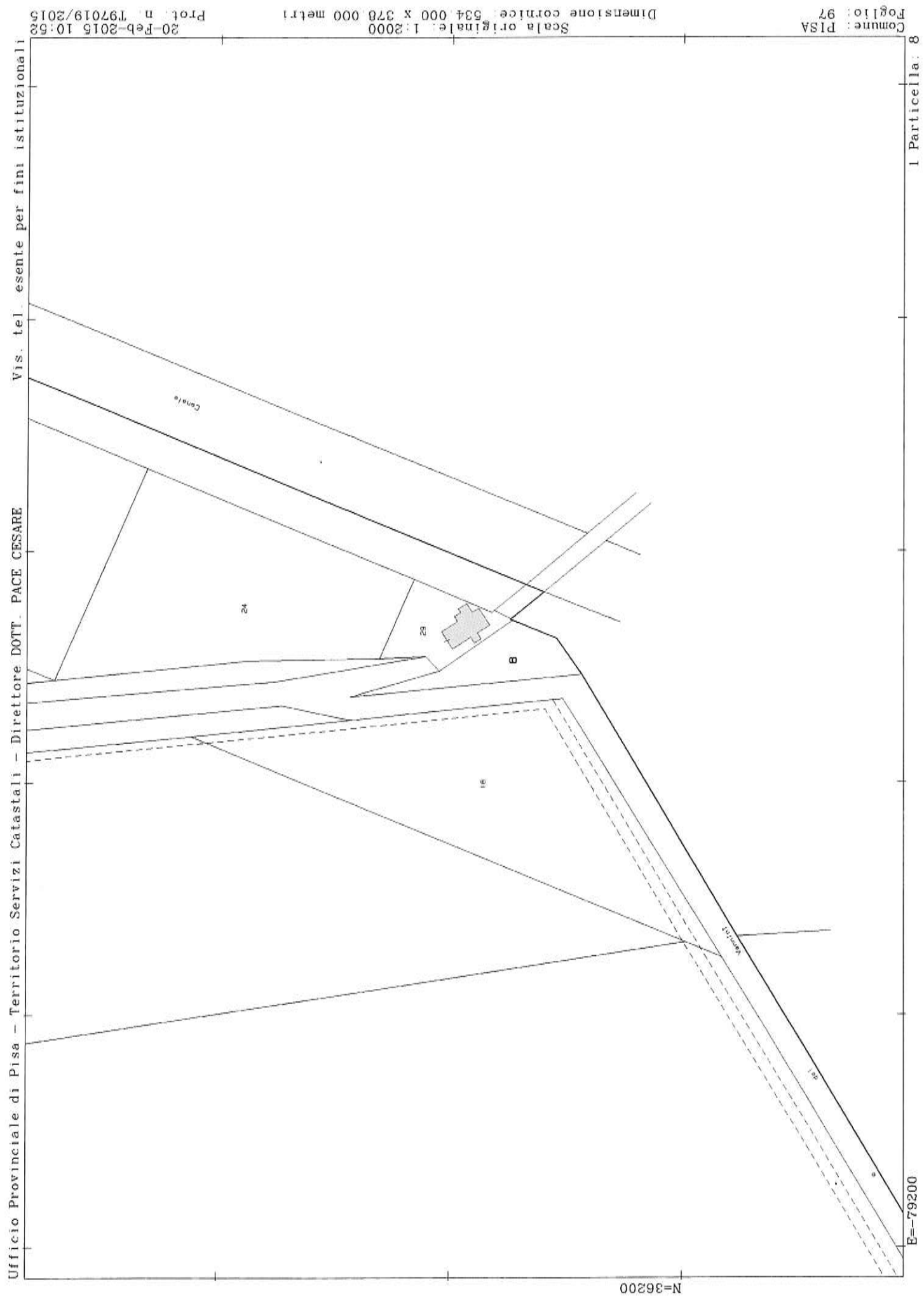
COMUNE DI PRSA - Servizio Informativo Territoriale (S.I.T.)













Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/02/2015 - Ora: 11.16.59    Fine  
Visura n.: T112064 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2015

|                      |                                |  |  |
|----------------------|--------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di PISA ( Codice: G702) |  |  |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di PISA              |  |  |
| Unità immobiliare    | Foglio: 38 Particella: 465     |  |  |

Unità immobiliare

| DATI IDENTIFICATIVI |         |        |            | DATI DI CLASSAMENTO           |       |       |             |        |             | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                       |
|---------------------|---------|--------|------------|-------------------------------|-------|-------|-------------|--------|-------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N.                  | Sezione | Foglio | Particella | Sub                           | Zona  | Micro | Categoria   | Classe | Consistenza | Rendita           |                                                                                                       |
|                     | Urbana  |        |            |                               | Cens. | Zona  | area urbana |        | 1204 m²     |                   |                                                                                                       |
| 1                   |         | 38     | 465        |                               |       |       |             |        |             |                   | COSTITUZIONE del 08/07/2003 n. 1322.1/2003 in atti dal 08/07/2003 (protocollo n. 134464) COSTITUZIONE |
| Indirizzo           |         |        |            | VIA CESARE BATTISTI piano: T; |       |       |             |        |             |                   |                                                                                                       |

### INTESTATO

| N.                                                                                                                                                                                                                | DATI ANAGRAFICI                    |  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--|----------------|------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                 | PROVINCIA DI PISA con sede in PISA |  | 80000410508*   | (1) Proprieta' per l/1 |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                                                                 |                                    |  |                |                        |
| VOLTURA D'UFFICIO del 17/02/2004 Voltura n. 2629.1/2006 in atti dal 04/04/2006 (protocollo n. PI0039944) Repertorio n.: 72 Rogante: AGENZIA DEL DEMANI Registrazione: Sede: IST. 39257/6 INTEGRAZ. TRASCR. 3641/4 |                                    |  |                |                        |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/02/2015 - Ora: 10.55.22    Fine  
Visura n.: T99006 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2015

|                      |  |                                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------|--|--------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Dati della richiesta |  | Comune di PISA ( Codice: G702) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Catasto Terreni      |  | Provincia di PISA              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Immobile             |  | Foglio: 97 Particella: 8       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| N.       |  | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI CLASSAMENTO |                             |       |       | DATI DERIVANTI DA                 |                                |
|----------|--|---------------------|------------|-----|------|------------------|-----------------------------|-------|-------|-----------------------------------|--------------------------------|
|          |  | Foglio              | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe   | Superficie(m²)<br>ha are ca |       | Deduz | Reddito                           |                                |
| 1        |  | 97                  | 8          |     | -    | PASCOLO 2        | 11                          | 50    | A17   | Dominicale<br>Euro 0,17<br>L. 338 | Agrario<br>Euro 0,24<br>L. 460 |
| Notifica |  |                     |            |     |      | Partita          |                             | 10499 |       |                                   |                                |

**INTESTATI**

| N. |  | DATI ANAGRAFICI   |  | CODICE FISCALE |  | DIRITTI E ONERI REALI |  |
|----|--|-------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| 1  |  | COMUNE DI PISA    |  |                |  | Comproprietario       |  |
| 2  |  | PROVINCIA DI PISA |  |                |  | Comproprietario       |  |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni  
U.O. Patrimonio



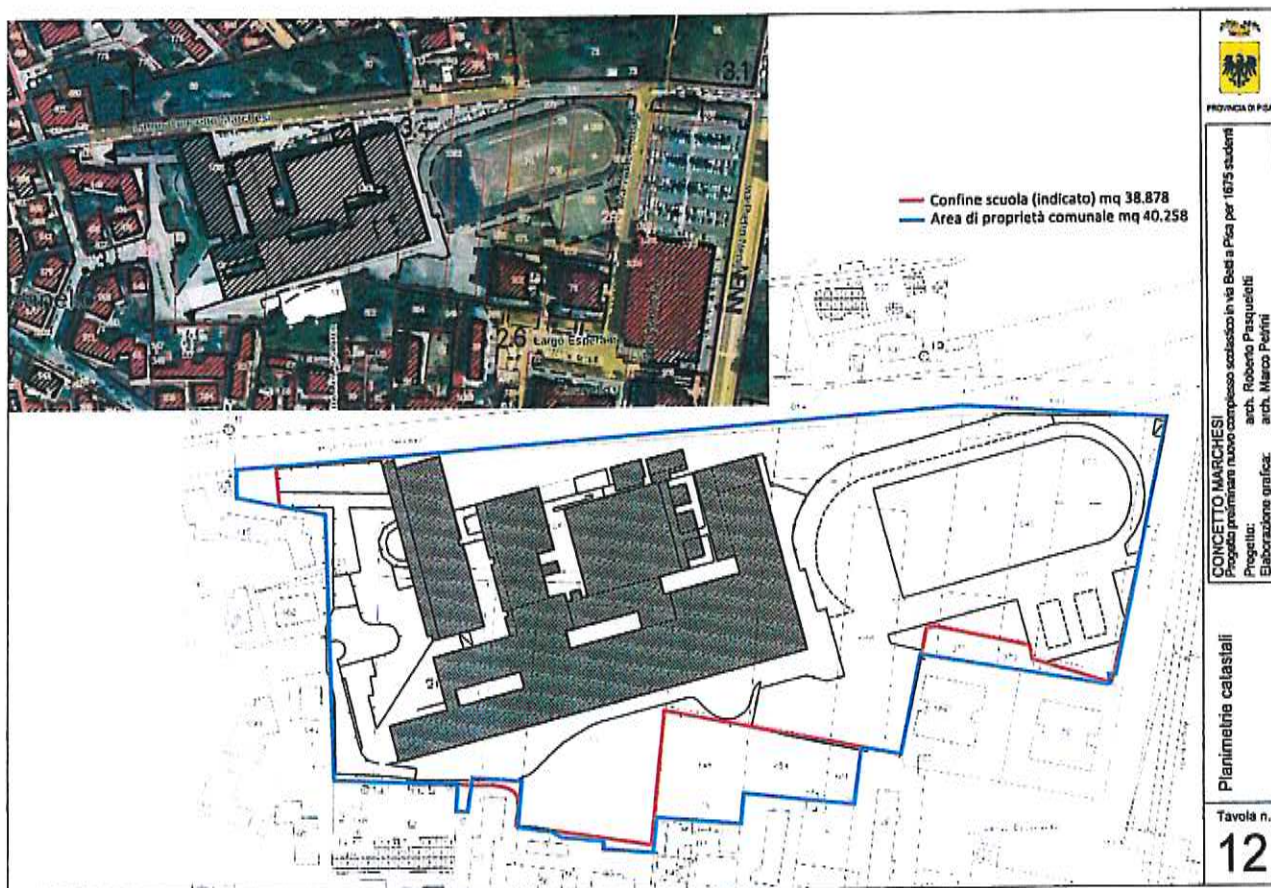
PROVINCIA DI PISA

COMUNE DI PISA  
Direzione Patrimonio-Sport Prevenzione-  
Datore Di Lavoro



## PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

Bene immobile oggetto di stima: area su cui insiste il complesso scolastico denominato "Concetto Marchesi", posto in Pisa, via Betti-Valgimigli, angolo via Tobagi.



### Indice

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE ..... | 2 |
| 2. CRITERIO DI STIMA .....         | 2 |
| 3. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ..... | 3 |
| 4. CONCLUSIONI .....               | 3 |

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Epoca di riferimento della valutazione:** novembre 2017

**Indirizzo:** Pisa, via Betti-Valgimigli, angolo via Tobagi

**Descrizione:** Area su cui insiste il complesso scolastico "Concetto Marchesi"

**Consistenza:** mq. 38.878 (da verificare tramite rilievo topografico).

**Proprietà:** Comune di Pisa

### Identificativi Catasto Terreni:

| F.     | MAPP. | QUAL.     | CL. | HA | A  | CA | MQ. INTERESSATI                                                             |
|--------|-------|-----------|-----|----|----|----|-----------------------------------------------------------------------------|
| 29     | 51    | Frutteto  | U   |    | 49 | 30 | 38.878<br>o quanti effettivamente<br>risulteranno da rilievo<br>topografico |
|        | 53    | Sem. arb. | 2   |    | 51 | 60 |                                                                             |
|        | 74    | Vigneto   | 1   |    | 15 | 40 |                                                                             |
|        | 648   | Sem. arb. | 2   |    | 20 | 00 |                                                                             |
|        | 649   | Sem. arb. | 2   |    | 13 | 70 |                                                                             |
|        | 650   | Sem. arb. | 2   |    | 10 | 90 |                                                                             |
|        | 656   | Vigneto   | 1   |    | 4  | 00 |                                                                             |
|        | 657   | Sem. arb. | 2   |    | 3  | 50 |                                                                             |
|        | 658   | Sem. arb. | 2   |    | 19 | 20 |                                                                             |
|        | 1051  | Sem. arb. | 2   | 1  | 40 | 72 |                                                                             |
|        | 1052  | Sem. arb. | 2   |    | 61 | 26 |                                                                             |
|        | 1055  | Sem. arb. | 2   |    | 7  | 80 |                                                                             |
|        | 659   | Sem. arb. | 2   |    | 5  | 20 |                                                                             |
| TOTALE |       |           |     | 4  | 02 | 58 |                                                                             |

## 1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Trattasi dell'area di proprietà del Comune di Pisa su cui insiste il complesso scolastico denominato "Concetto Marchesi", realizzato a suo tempo dalla Provincia di Pisa.

L'area è completamente recintata ed attrezzata, per la parte scoperta, a verde con percorsi di accesso pedonali e carrabili e ad impianti sportivi a servizio del complesso scolastico.

Tale area, facente parte del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) del 1965 ed avente destinazione "Scuola", venne espropriata dal Comune di Pisa ed assegnata alla Provincia di Pisa ai fini della realizzazione del complesso scolastico.

## 2. CRITERIO DI STIMA

La procedura espropriativa per l'acquisizione dell'area di cui trattasi fu avviata alla fine degli anni settanta e, stante la dichiarata incostituzionalità della normativa relativa alla determinazione delle indennità di esproprio avvenuta con sentenza della Corte Costituzionale n.5 del gennaio 1980, la definizione dell'acquisizione al patrimonio comunale di gran parte dell'area è avvenuta dopo un lungo contenzioso davanti alla Corte d'Appello di Firenze.

Tale contenzioso ha portato alla determinazione giudiziale dell'indennità spettante ai proprietari delle aree che non avevano convenuto la cessione bonaria prevista dall'iter di esproprio. Nel corso del giudizio è stata più volte modificata la normativa in materia di indennità di esproprio e, in ultimo, il legislatore nazionale ha stabilito che l'indennità debba corrispondere al valore di mercato del bene oggetto di esproprio.

Il corrispettivo per l'assegnazione delle aree espropriate nell'ambito dei P.E.E.P., così come stabilito dall'art.35 della legge n.865 del 1971, è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile. Nel caso in esame, essendo la stessa edilizia scolastica opera di urbanizzazione secondaria, la voce di costo computabile risulta quella afferente all'acquisizione dell'area.

Pertanto, ai fini della determinazione del corrispettivo attualizzato dell'area oggetto di stima, si procederà con l'individuazione dei costi sostenuti dal Comune a seguito dell'espropriazione della significativa porzione dell'area di cui trattasi che ha generato il contenzioso dianzi descritto, conclusosi con sentenza della Corte d'Appello di Firenze, con rivalutazione degli indennizzi in base agli indici ISTAT nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il costo unitario attualizzato così ottenuto sarà quindi applicato all'intera superficie del terreno oggetto di stima.

### 3. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Indennità di esproprio depositate presso la Cassa Depositi e Prestiti:

|                                                                    |                          |                |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| -quietanza n.125 del 6.07.1979                                     | £. 9.162.500=            | (€ 4.732,04)   |
| -quietanza n.224 dell'11.11.1980                                   | £. 10.100.500=           | (€ 5.216,47)   |
| -quietanza n.235 del 16.12.1991                                    | £. 1.632.452.102=        | (€ 843.091,15) |
| -quietanza n.153 del 20.10.1993                                    | £. 271.693.119=          | (€ 140.317,79) |
| -spese liquidate in sentenza (delibera G.C. n.2358 del 28.09.1993) | £. 9.465.125=            | (€ 4.888,33)   |
| <b>TOTALE</b>                                                      | <b>£. 1.932.873.346=</b> |                |

Rivalutazione importi all'attualità

|               |             |                        |
|---------------|-------------|------------------------|
| € 4.732,04    | x 5,807 = € | 27.478,96=             |
| € 5.216,47    | x 4,458 = € | 23.255,02=             |
| € 843.091,15  | x 1,743 = € | 1.469.507,87=          |
| € 140.317,79  | x 1,608 = € | 225.631,01=            |
| € 4.888,33    | x 1.619 = € | 7.914,21=              |
| <b>TOTALE</b> |             | <b>€ 1.753.787,07=</b> |

Ciò a fronte della superficie oggetto di esproprio di mq.22.230 (Foglio 29 mappali 51 di mq.4.930 e 651 di mq.17.300), come risulta dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n.515 dell'11.08.1979.

Pertanto:

€ 1.753.787,07 / mq. 22.230 = € 78,89/mq. (costo unitario attualizzato).

Applicando tale parametro di costo/valore all'attualità all'intera superficie dell'area oggetto di stima, si ha:  
mq.38.878 x € 78,89 = € 3.067.085,42= ed in tondo € 3.067.000,00=

### 4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il corrispettivo di assegnazione/valore di mercato dell'area in esame, in

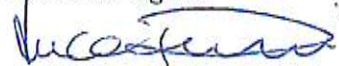
**€ 3.067.000,00 (Euro Tremilionisessantasettemila/00)**

Pisa, 21 dicembre 2017

Per la Provincia di Pisa

Il Funzionario

Arch. Luca Paglianti



Per il Comune di Pisa

I funzionari

Ing. Gabriele Ferri

Geom. Gabriele Ricoveri







## PROVINCIA DI PISA

Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni  
Servizio Patrimonio  
U.O. Patrimonio

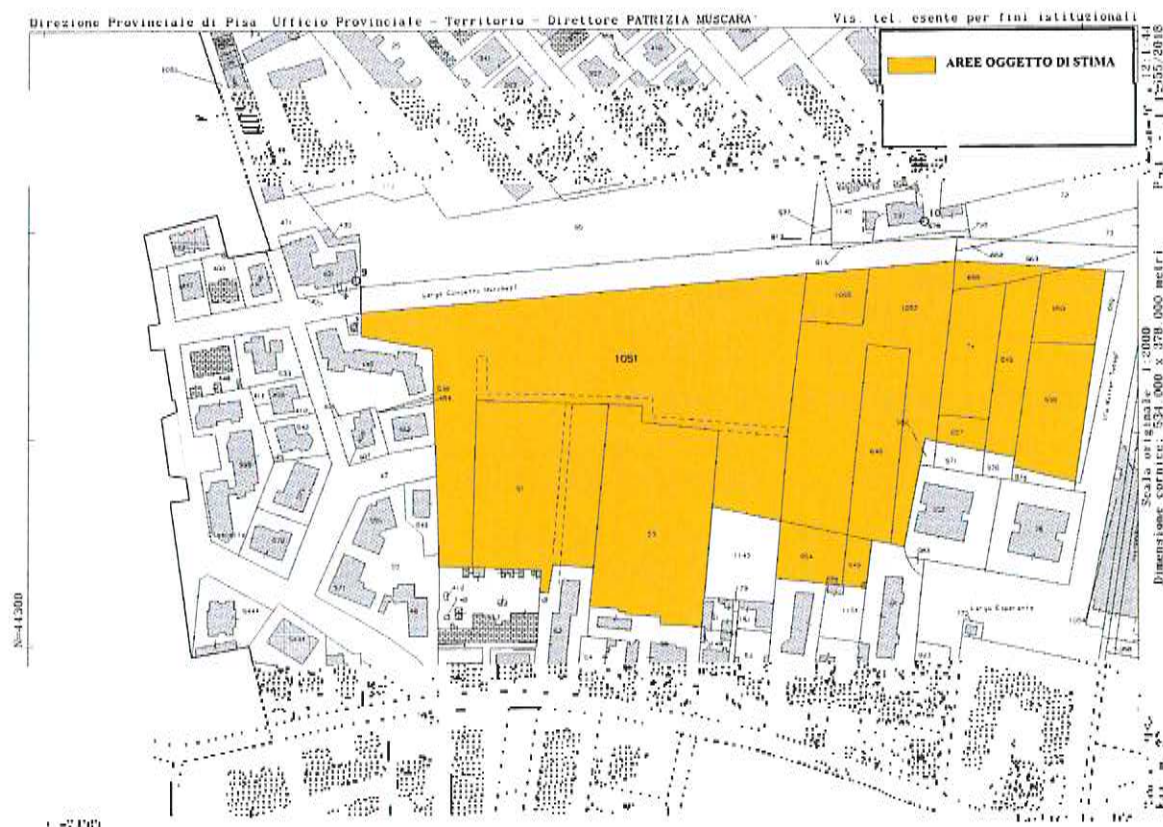


## COMUNE DI PISA

Direzione Patrimonio-Sport Prevenzione-  
Datore Di Lavoro

### PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA

Bene immobile oggetto di stima: area su cui insiste il complesso scolastico denominato "Concetto Marchesi", posto in Pisa, via Betti-Valgimigli, angolo via Tobagi.



### Indice

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE ..... | 2 |
| 2. CRITERIO DI STIMA.....          | 2 |
| 3. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....  | 2 |
| 4. CONCLUSIONI.....                | 3 |

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Epoca di riferimento della valutazione:** integrazione stima del 21.12.2017

**Indirizzo:** Pisa, via Betti-Valgimigli, angolo via Tobagi

**Descrizione:** Area complesso scolastico "Concetto Marchesi"

**Consistenza:** mq. 40.828

**Proprietà:** Comune di Pisa

### Identificativi Catasto Terreni:

| F.     | MAPP. | QUAL.     | CL. | HA | A  | CA |
|--------|-------|-----------|-----|----|----|----|
| 29     | 51    | Frutteto  | U   |    | 49 | 30 |
|        | 53    | Sem. arb. | 2   |    | 51 | 60 |
|        | 74    | Vigneto   | 1   |    | 15 | 40 |
|        | 648   | Sem. arb. | 2   |    | 20 | 00 |
|        | 649   | Sem. arb. | 2   |    | 13 | 70 |
|        | 650   | Sem. arb. | 2   |    | 10 | 90 |
|        | 656   | Vigneto   | 1   |    | 4  | 00 |
|        | 657   | Sem. arb. | 2   |    | 3  | 50 |
|        | 658   | Sem. arb. | 2   |    | 19 | 20 |
|        | 1051  | Sem. arb. | 2   | 1  | 40 | 72 |
|        | 1052  | Sem. arb. | 2   |    | 61 | 26 |
|        | 1055  | Sem. arb. | 2   |    | 7  | 80 |
|        | 654   | Sem. arb. | 2   |    | 8  | 30 |
|        | 949   | Sem. arb. | 2   |    | 2  | 60 |
| TOTALE |       |           |     | 4  | 08 | 28 |

## 1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Con perizia tecnico estimativa redatta in data 21 dicembre 2017 dai tecnici del Comune e della Provincia di Pisa, è stato determinato il valore unitario dell'area di cui trattasi in € 78,89/mq.

La superficie computata in detta stima, compresa la parte scoperta, a verde con percorsi di accesso pedonali e carrabili e ad impianti sportivi a servizio del complesso scolastico, rilevata su base cartografica, è pari a mq.38.878.

Nel corso dei successivi incontri tra i rappresentanti dei due suddetti Enti, è stata rilevata l'opportunità della cessione da parte del Comune alla Provincia di Pisa dell'intera consistenza dei terreni comunali afferenti e confinanti con il complesso scolastico, al fine di evitare l'interclusione delle porzioni residue.

La stima pertanto, fermo restando il valore unitario determinato con la precedente perizia del 21 dicembre 2017, viene estesa alla consistenza di mq.40.828, specificata come sopra.

## 2. CRITERIO DI STIMA

Viene confermato in toto il criterio di stima assunto con la precedente perizia tecnico estimativa in data 21 dicembre 2017, confermando quindi il valore unitario dell'area in € 78,89/mq.

## 3. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Applicando il parametro indicato al precedente punto 2 all'intera consistenza dell'area oggetto di stima, si ha:

mq. 40.828 x € 78,89 = € 3.220.920,92= ed in tondo € 3.220.900,00=

#### 4. CONCLUSIONI

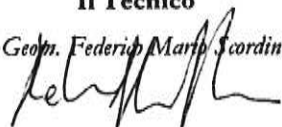
Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il valore di mercato dell'area in esame in **€ 3.220.900,00 (EuroTremilioniduecentoventimilanovecento/00)**.

Pisa, 9 aprile 2018

Per la Provincia di Pisa

**Il Tecnico**

*Geom. Federico Mario Scordino*



Per il Comune di Pisa

**I funzionari**

*Ing. Gabriele Ferri*

*Geom. Gabriele Ricoveri*





**ALLEGATO "C"**

**Area per nuova palestra Istituto Scolastico Matteotti**



## 1 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Il terreno dove sorgerà la nuova palestra, si trova all'interno dell'area del complesso scolastico "G. Matteotti" in via Garibaldi a Pisa. Trattasi di un impianto progettato oltre che per assolvere le esigenze della scuola, in orario extracurriculare, potrà essere usufruito per lo svolgimento di manifestazioni e attività sportive di tipo agonistico, con presenza di pubblico. Le principali strutture di interesse sociale economico e commerciale si trovano nelle immediate vicinanze, così come i servizi e le infrastrutture viarie.



Per accedere alla nuova palestra da via Garibaldi, ci sono due ingressi; quello più ad ovest sarà riservato al pubblico e l'altro agli atleti. In questo modo, i percorsi degli atleti saranno separati da quelli per il pubblico.



## **2 - ESTREMI CATASTALI**

Il bene risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Pisa nel seguente modo:

Foglio 29, particella 1066, categoria B/5, Classe 2, Consistenza 20219 mc., Superficie Catastale 5263 mq., Rendita €. 30.282,60;

## **3 – CONFINI**

L'immobile nel suo complesso confina con via Garibaldi, Azienda USL Toscana Nord-Ovest, Scarpellini, salvo se altri.

## **4 - ATTUALE PROPRIETA' DEL BENE**

Comune di Pisa

## **5 – DESTINAZIONE URBANISTICA**

La destinazione d'uso dell'immobile prevista dall'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa è: SQ1/I "aree specialistiche sature con ambito strutture per l'istruzione".

## **6 – SUPERFICIE LORDA**

Secondo quanto desunto dagli elaborati del progetto esecutivo della nuova palestra, la superficie complessiva indicata è pari a mq. 3.353 e comunque quella che risulterà dal tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate di Pisa che, considerata la tolleranza minima trascurabile in più o in meno, non sarà oggetto di conguaglio tra le amministrazioni.

## **7 – STIMA**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato e come metodo di valutazione è stato utilizzato un procedimento di stima sintetico comparativo, attuando il parametro tecnico espresso in metri quadrati. Inoltre sono state considerate, con il criterio sintetico-comparativo, le cifre correnti nel mercato della zona limitrofa a quella dell'immobile oggetto di stima; oltre ad immobili simili come destinazione e superfici, presenti in città ed oggetto di compravendite e/o procedure di evidenza pubblica, quali:

-Area sulla quale insiste il complesso scolastico denominato "Concetto Marchesi", superficie mq 40.828,00, perizia tecnico estimativa congiunta dei tecnici della Provincia di Pisa e del Comune di Pisa, anno 2021, prezzo unitario **75,65 €/mq.**

-Area sulla quale insiste la palestra/piscina posta in Pisa, Viale delle Cascine, superficie mq 8.615, contratto anno 2018, prezzo unitario **75,45 €/mq.**

Mediando gli importi unitari suddetti si ottiene un valore di **75,55 €/mq.**

Pertanto si ottiene:

Superficie terreno oggetto della presente stima mq. 3.353 x €/mq. 75,55 = € 253.319,15

**Arrotondato € 253.320,00**

Allegati :

- Visura catastale
- Estratto di mappa catastale
- Estratto di Regolamento Urbanistico
- Comparabili di mercato

Pisa, li 27 maggio 2021

Per la Provincia di Pisa

I tecnici

Arch. Luca Paglianti

Ing. Francesca Pierotti

Per il Comune di Pisa

I tecnici

Geom. Gabriele Ricoveri

dr. geom. Leonardo Gemignani





Direzione Provinciale di Pisa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/05/2021 - Ora: 15.39.46 Fine  
Visura n.: T298652 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2021

|                      |                                |  |  |
|----------------------|--------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di PISA ( Codice: G702) |  |  |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di PISA              |  |  |
|                      | Foglio: 29 Particella: 1066    |  |  |

### Unità immobiliare

| N.                                                                        |  | DATI IDENTIFICATIVI                                                                                                        |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        |             |                 | DATI DERIVANTI DA |
|---------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------|-----------------|-------------------|
|                                                                           |  | Sezione                                                                                                                    | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie      | Rendita           |
|                                                                           |  | Urbana                                                                                                                     | 29     | 1066       |     | Cens.               | Zona  |           |        |             | Catastale       |                   |
| 1                                                                         |  |                                                                                                                            |        |            |     | I                   |       | B/5       | 2      | 20219 m³    | Totale: 5263 m² | Euro 30.282,60    |
| Indirizzo                                                                 |  | VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 196 piano: T-1-2-3;                                                                              |        |            |     |                     |       |           |        |             |                 |                   |
| Annotazioni                                                               |  | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |        |            |     |                     |       |           |        |             |                 |                   |
| Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |  |                                                                                                                            |        |            |     |                     |       |           |        |             |                 |                   |

### INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI                 |  |  |  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |  |
|----|---------------------------------|--|--|--|----------------|------------------------|--|
| 1  | COMUNE DI PISA con sede in PISA |  |  |  | 00341620508*   | (1) Proprieta' per I/I |  |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G702 - Sezione - Foglio 29 - Particella 1066

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria











Direzione Provinciale di PISA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/02/2021 Ora 10:37:38

---

**Ispezione telematica esente per fini  
istituzionali**

per titolo telematico

Ispezione n. T94508 del 19/02/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Motivazione Altri fini istituzionali  
Richiedente FLLGZL

---

***Nota di Trascrizione - Titolo telematico***

Registro generale 22055  
Registro Particolare 14815

Data di presentazione 05/12/2018

---

**Documento composto da 11 pagine****Firmatario**

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-CCCNGL51L22G371S

Firmatario Notaio

Scadenza 31/10/2020

N.80.697 del Repertorio            N.27.829 della Raccolta

COMPRAVENDITA SOGGETTA AD IVA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto.

Il giorno ventidue del mese di novembre.

22 novembre 2018

In Pisa, via Matteucci numero civico trentotto, nel mio studio posto al piano primo, scala C interno 7 del complesso denominato "Centro Direzionale Forum".

Innanzi me, dottor ANGELO CACCETTA, Notaio in Pisa, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Pisa,

SONO PRESENTI:-

per la parte acquirente:-

-la società "PISANA SVILUPPO IMMOBILIARE - PISVIM S.R.L" con sede in Pisa, Via delle Trincere numero civico undici, con il capitale sociale di euro 1.448.041,00, interamente versato, avente il seguente numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pisa e codice fiscale/partita IVA 00483440509, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Madonna Raffaele nato in Sapri il 4 ottobre 1941.

Per la parte venditrice:-

-la società "Casa di Cura Privata S. Rossore S.r.L." con sede in Pisa, Viale delle Cascine numero civico centocinquanta-due/F, con il capitale sociale di euro 209.524,00, interamente versato, avente il seguente numero di iscrizione nel Regi-

stro delle Imprese di Pisa e codice fiscale/partita IVA 00125720508, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Madonna Andrea nato in Pisa il 3 giugno 1974.

Detti comparenti della personale identità dei quali io Notaio sono certo, mi richiedono della stipula del presente atto mediante il quale

convengono e pattuiscono quanto segue:-

Articolo 1° (oggetto del contratto)

La società "Casa di Cura Privata S. Rossore S.r.L.", come sopra rappresentata, con ogni garanzia di legge, anche per tutti i casi di evizione, molestia e spoglio, vende e trasferisce all'altro comparente società "PISANA SVILUPPO IMMOBILIARE - PISVIM S.R.L", come sopra rappresentata, la quale dichiara di acquistare la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità Dell'appezzamento di terreno sito in Pisa, località S. Rossore e precisamente costituisce oggetto del presente atto:-

-LA PIENA PROPRIETA' dell'appezzamento di terreno già porzione del più ampio resede dell'immobile denominato "Casa di Cura di S. Rossore", di metri quadrati ottomilaseicentoquindici (mq.8.615) o quanti essi siano effettivamente a corpo e non a misura, avente accesso dal Viale delle Cascine mediante percorso carrabile esistente, di proprietà della Unicredit "Unicredit Leasing S.p.a."

Confina a nord e a sud con proprietà della parte acquirente,

ad est con proprietà della società "Condotte Immobiliare S.p.A.", ad ovest con proprietà della "Unicredit Leasing S.p.a.", salvo se altri.

Rilevato:-

-al Catasto Terreni del Comune di Pisa, al giusto conto, foglio 6, particella 1172, categoria ente urbano, are 84.69, senza rendita catastale;

-al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, al giusto conto, foglio 6, particella 1172, categoria area urbana, mq.8.469, senza rendita catastale.

Ai soli fini catastali si precisa che la rappresentazione catastale:-

-ai terreni deriva dalla particella 152 per frazionamento e tipo mappale presentato in data 27 luglio 2018 prot. n.PI0050139 in atti dal 30 luglio 2018 e successiva variazione per modifica identificativo presentata il 31 luglio 2018 prot. n.PI0050756 in atti dal primo agosto 2018;

-al catasto fabbricati da denuncia di variazione del 31 luglio 2018 prot. n.PI0050756 in atti dal primo agosto 2018 e denuncia di variazione modifica identificativo n.38259 in data 11 giugno 2018.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pisa e l'allegando certificato di destinazione urbanistica, il terreno oggetto del presente atto ha la seguente destinazione urbanistica:-

-insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo (SQ2/s),

s = sanità.

Regolamentato dagli art.1.2.2.8 e 1.2.2.9 delle NTA del Regolamento urbanistico.

Articolo 2° (garanzia e provenienza)

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di tutto quanto forma oggetto del presente atto per essere il tutto pervenuto da potere della "Unicredit Leasing S.p.a." giusta atto a mio rogito in data 7 novembre 2018, repertorio 80622, registrato in Pisa in data 15 novembre 2018 al n.7598 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 15 novembre 2018 al n.13881 particolare.

La parte venditrice, come sopra rappresentata:-

-dichiara che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale sia formale e

-garantisce che quanto forma oggetto della presente vendita è libero da pesi, vincoli, oneri e diritti reali o personali non apparenti, censi, livelli, privilegi fiscali, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli ed altri gravami in genere e presta le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione, molestia e spoglio a norma di legge.

Assume in ogni caso la parte venditrice, a mezzo del suo legale rappresentante, ogni responsabilità ed onere per la estinzione di eventuali gravami, sia cognitivi che incogniti di cui potesse in qualsiasi momento emergere l'esistenza.

Articolo 3° (corrispettivo)

Il prezzo della presente compravendita è stato fra le parti contraenti convenuto ed accettato in complessive Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero) oltre IVA.

Ad ogni effetto di legge, le parti contraenti, come sopra rappresentate, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto la parte acquirente si obbliga pagarle senza alcun interesse di sorta, perché così per patto espresso, con la riduzione di pari importo della voce "Finanziamento soci infruttifero PISANA SVILUPPO IMMOBILIARE - PISVIM S.R.L" al bilancio della "Casa di Cura San Rossore".

Ad ogni effetto di legge, le parti contraenti, come sopra rappresentate, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobili è stata conclusa senza

alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e ss. cod. civ..

Articolo 4° (Quietanza e rinuncia ipoteca legale)

La parte venditrice, come sopra rappresentata, rilascia alla parte acquirente, per il corrispettivo come sopra regolato, relativa quietanza rinunciando a qualsiasi ipoteca legale nascente dal presente atto con esonero per il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 5° (possesso)

Il possesso ed il materiale godimento di quanto in contratto sono trasferiti da oggi innanzi alla parte acquirente, cosicché da oggi innanzi saranno a suo rispettivo favore e carico gli utili e gli oneri relativi.

La presente compravendita si intende effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui quanto forma oggetto del presente contratto si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione e pertinenza, così come fino ad oggi spettano alla parte venditrice e con ogni servitù attiva e passiva nonché con tutto quanto esistente a vantaggio ed a carico dei beni stessi in base ai titoli di provenienza e del possesso, subentrando così la parte acquirente in preciso stato e luogo della parte venditrice.

Articolo 6° (spese)

Tutte le spese del presente atto sono a carico della parte

acquirente.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il presente atto è soggetto ad IVA ai sensi della legge vigente.

Articolo 7° (disposizioni in materia edilizia ai sensi della legge 47/1985 e del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001)

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, la parte venditrice, come sopra rappresentata, mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal Dirigente presso il Comune di Pisa il 2 ottobre 2018 che al presente atto si allega sotto la lettera "A"; la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, infine, per gli effetti di cui all'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n.353, come modificata dal D.L. 7 settembre 2001 n.343, convertito con modificazioni nella Legge 9 novembre 2001 n.401, dichiara e garantisce che l'appezzamento di terreno oggetto della presente compravendita non è stato interessato da incendi di alcuna natura.

Articolo 8°

I domicili indicati in epigrafe sono anche fiscali e vengono

eletti ai fini della esecuzione del presente atto.

I comparenti, come sopra rappresentati, mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di pienamente conoscerli.

Tutte le parti di questo contratto dichiarano di aver letto e compreso l'informativa relativa al trattamento dei dati personali così come disciplinati dal Regolamento UE n. 2016/679 e pertanto prestano libero, consapevole, informato e specifico consenso al trattamento, anche con strumenti informatici e/o telematici, dei propri dati personali.

Richiesto io Notaio ricevo il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che, da me Notaio interpellati l'approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà.

Dattiloscritto, sotto mia direzione, da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano di mio pugno, consta il presente atto di due fogli dei quali lo scritturato occupa le prime sette pagine per intero e fino alla presente di questa ottava pagina e viene sottoscritto alle ore dodici e minuti trenta.

Firmato Madonna Raffaele - Madonna Andrea - Angelo Caccetta,  
Notaio (segue impronta del sigillo).



COMUNE DI PISA  
 Direzione Pianificazione Urbanistica  
 Mobilità  
 Programmazione e Monitoraggio OOPP

Palazzo Preforio - Vicolo del Moro, 2  
 56125 Pisa

Tel: 050 910409  
 Fax: 050 910456  
 PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

<http://www.comune.pisa.it/it/uffici/26/6/Urbanistica.html>

orario di apertura:  
 martedì: 9.00 - 13.00  
 giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 07 - 10 - 2018

Protocollo 11172  
 Prot. Urb. 150

Mengali Fabrizio  
 Pisa

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001 (ex art. 18 della Legge 28.2.1985, n. 47).

A Vostra richiesta formulata in data 24/09/2018, visti ed esaminati gli atti di questo Ufficio:  
 - Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 ai sensi della L.R. n. 5/95; e successive modifiche e integrazioni,

### SI CERTIFICA

che l'immobile posto nel Comune di Pisa, nella zona di San Rossore, rappresentato al C.T. nel F. 6 particella n. 1172;

ha la seguente destinazione urbanistica:

insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo (SQ2/s), s = sanità.

Regolamentato dagli art. 1.2.2.8. e 1.2.2.9. delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Allegato A all'atto  
 del 22 settembre 2018  
 Repertorio n. 80687  
 Raccolta n. 27828

UA  
 [signature]



COMUNE DI PISA  
 DIREZIONE URBANISTICA  
 Diritti di segreteria assolti  
 mediante versamento su  
 bonifico bancario

Per il Dirigente  
 Arch. M. Mengali

Nota: il presente certificato si rilascia fatto salvo di eventuale presenza di vincoli sovraordinati o comunque da disposizioni di legge

Le norme del R.U. sono consultabili sul sito:  
<http://www.comune.pisa.it/it/uffici/26/6/Urbanistica.html>

RD/db

Comune di Pisa - via degli Uffizi, 1 56100 Pisa - centralino: 050 910111 - fax: 050 500242 - partita IVA 00341620508

AUTENTICA DI COPIA-REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dottor Angelo CACCETTA, Notaio in Pisa, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Pisa,

certifico

che la presente copia composta di numero un foglio è conforme all'originale allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 7 novembre 2018 repertorio n. 80.622, registrato in Pisa il 15 novembre 2018 al n.7598.

Si rilascia la presente per gli usi consentiti dalla legge.

Pisa, lì 22 novembre 2018.



Certifico io dr. ANGELO CACETTA, Notaio in Pisa, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale su supporto analogico conservato nella mia raccolta  
Pisa ,li 30 novembre 2018



## OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Trattasi della valutazione di vari terreni sparsi in località Tombolo, all'interno del Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli, posti tra il Canale dei Navicelli, la via Aurelia e la linea ferroviaria Pisa-Livorno.

Detti terreni sono posti in prossimità dell'incrocio tra la via Livornese e la via Aurelia, vicino all'insediamento ex - Siemens oggi Continental.

I terreni oggetto di stime possono essere individuati, per caratteristiche e destinazione, in due lotti:

### LOTTO A

Lotto composto da vari terreni, in parte inseriti all'interno della scheda numero 24 del Piano di gestione del Parco ed in parte inseriti nella scheda numero 25 del Piano di gestione del Parco.

All'interno di questo lotto possiamo individuare tre distinte aree:

*Prima area:* terreno di forma molto irregolare posto a nord della via Livornese, interamente inserito nella scheda numero 24 del Piano di gestione del Parco, confinante con l'insediamento della Continental ex Siemens ad est e con le aree dei cantieri navali posti lungo il canale dei Navicelli ad ovest. Il terreno risulta in gran parte occupato da viabilità e aree di parcheggio, nonché da aree incolte poste ai margini di viabilità principali. Questa prima area risulta rappresentata al C.T. del Comune di Pisa, foglio 107, particelle 57 e 66.

*Seconda area:* piccolo terreno di forma irregolare posto a sud della via Livornese che collega la via Aurelia all'ingresso della base Americana di Camp Darby, prima del ponte di attraversamento del canale dei Navicelli, inserito nella scheda numero 25 del Piano di gestione del Parco, posto al margine della viabilità, incolto e rappresentato al C.T. del Comune di Pisa, foglio 107, particella 45.

*Terza area:* piccolo terreno anch'esso di forma irregolare, posto all'interno della scheda numero 25 del Piano di gestione del parco, raggiungibile attraverso una strada privata di penetrazione, attualmente incolto e rappresentato al C.T. Del Comune di Pisa, foglio 107, particella 128.

### LOTTO B

Lotto composto da più terreni di più ampie dimensioni inseriti in zona agricola di sviluppo e zona boscata

All'interno di questo lotto possiamo individuare due aree:

*Prima area:* terreno di forma irregolare posto ad est della via Aurelia, tra quest'ultima e la linea ferroviaria Pisa-Livorno, rappresentato al C.T. del Comune di Pisa, foglio 107, mappale 36, in parte incolto e in parte occupato da bosco.

*Seconda area:* ampio terreno di forma irregolare posto a ovest della via Aurelia, tra quest'ultima e il Canale dei Navicelli, rappresentato al C.T. del Comune di Pisa, foglio 106, particella 45 (porzione), foglio 107, particelle 130 e 142, foglio 108, particella 72. Il terreno risulta incolto in parte occupato da vegetazione spontanea.

Al fine di ottenere il pareggio dei valori dei diversi cespiti oggetto della prospettata permuta tra Comune e Provincia di Pisa, la particella 45 del foglio di mappa 106 dovrà essere oggetto di frazionamento per il trasferimento al Comune di Pisa di una superficie pari a mq.128.458.

## CONSISTENZA

La consistenza dei terreni è la seguente:

### Lotto A

| Foglio | particella | qualità | classe | superficie |     |    | r. dominicale | r. agrario |
|--------|------------|---------|--------|------------|-----|----|---------------|------------|
|        |            |         |        | ha         | are | ca |               |            |
| 107    | 57         | PASCOLO | 2      |            | 51  | 80 | 0,79          | 1,07       |
| 107    | 66         | PASCOLO | 2      |            | 08  | 20 | 0,12          | 0,17       |
| 107    | 45         | PASCOLO | 2      |            | 10  | 40 | 0,16          | 0,21       |
| 107    | 128        | PASCOLO | 2      |            | 07  | 70 | 0,12          | 0,16       |

## Lotto B

| Foglio | particella | qualità    | classe | superficie |     |     | r. dominicale | r. agrario |
|--------|------------|------------|--------|------------|-----|-----|---------------|------------|
|        |            |            |        | ha         | are | ca  |               |            |
| 106    | 45/p       | BOSCO ALTO | 1      | 15         | 37  | 58* | 194,55        | 31,76      |
| 107    | 36         | SEMINATIVO | 5      | 2          | 85  | 70  | 21,69         | 29,51      |
| 107    | 130        | SEMINATIVO | 5      | 3          | 83  | 35  | 29,10         | 39,60      |
| 107    | 142        | PASCOLO    | 2      |            | 24  | 40  | 0,37          | 0,50       |
| 108    | 72         | PASCOLO    | 2      |            | 21  | 16  | 0,32          | 0,44       |

\*Al fine di determinare l'effettiva consistenza si precisa che della particella 45 del foglio 106 verranno conteggiati mq. 128.458

## VALUTAZIONE

Per le aree inserite all'interno delle schede del Piano di gestione del Parco (Lotto A), è stato preso come unico riferimento l'atto stipulato tra Comune di Pisa e la Società Cantiere Navale Arnoplast Srl in data 19/06/2006 rep. n. 54769/59 ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa, dott.ssa Angela Nobile. In detto atto Il Comune di Pisa cedeva alla società indicata alcuni terreni vicini ai terreni oggetto di stima inseriti al tempo in zona cantieristica (3i). A detti terreni veniva attribuito un valore unitario di €/mq. 50,00.

In considerazione del fatto che i terreni che si vanno oggi a trattare sono sì terreni inseriti all'interno di schede di trasformazione ma che per la loro natura propria di "rimanenze" (in parte strade di penetrazione, in parte parcheggio, in parte aree piccole e separate) che di fatto non costituiscono un vero e proprio elemento unitario suscettibile di una valorizzazione unica e indipendente, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 50%. Per detto motivo per dette aree si ritiene congruo un valore di €/mq. 25,00.

Per le aree esterne alle schede del Piano di Gestione e quindi ricomprese in zone agricole di sviluppo e zone boscate (Lotto B), non avendo per dette aree ritrovato alcun comparabile ritenuto attendibile, si prende come riferimento una valutazione fatta dal Collegio Peritale interno del Comune di Pisa, in data 30/11/2016 e relativa a dei terreni posti in località "Punta Pini". In quel caso al terreno destinato a bosco veniva attribuito un valore unitario di €/mq. di 2,00.

In considerazione delle analogie si ritiene congruo applicare al nostro terreno oggetto di stima il medesimo valore unitario di €/mq. 2,00.

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal presente processo valutativo è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti nei seguenti valori:

Lotto A

Mq. 7.810 x 25,00 €/mq. = € 195.250,00

Lotto B

Mq. 199.919 x 2,00 €/mq. = € 399.838,00

Totale € 195.250,00 + € 399.838,00 = € 595.088,00

Essendo in comproprietà al 50%, la metà del valore corrisponde a € 297.544,00  
(Euro Duecento novanta sette mila cinquecento quaranta quattro/00)

Pisa, 27 maggio 2021

Per la Provincia di Pisa

I tecnici

Arch. Luca Paglianti

Ing. Francesca Pierotti

Per il Comune di Pisa

I tecnici

Geom. Gabriele Ricoveri

dr. geom. Leonardo Gemignani



INTEGRAZIONE ELENCO ALIENAZIONI 2021-2022-2023

| N  | DESTINAZIONE                                                         | UBICAZIONE                                                                                           | TIPOLOGIA                                                  | 2021           | 2022           | 2023           | CRITERIO DI VALUTAZIONE                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Immobile commerciale                                                 | Via Vecchia Livornese - San Piero a Grado – Pisa                                                     | Immobile ad uso commerciale                                | € 245.000,00   | € 0,00         | € 0,00         | STIMA ANNO 2008 CON RIDUZIONE DEL C.P.                                                                                                          |
| 2  | Casa cantoniera ex Anas                                              | Viale d'Annunzio - Pisa                                                                              | Abitazioni n°2                                             | € 467.500,00   | € 0,00         | € 0,00         | STIMA DEL 03/12/2009                                                                                                                            |
| 3  | Ex sede centrale IPSIA - Pontedera                                   | Via I ° Maggio Pontedera - Pisa                                                                      | ex fabbricato ad uso scolastico                            | € 0,00         | € 3.006.720,00 | € 0,00         | STIMA ANNO 2008 CON RIDUZIONE DEL C.P.                                                                                                          |
| 4  | Ex sede succursale IPSIA - Pontedera                                 | Piazza A. da Pontedera Pontedera – Pisa                                                              | ex fabbricato ad uso scolastico                            | € 1.750.000,00 | € 0,00         | € 0,00         | STIMA ANNO 2008                                                                                                                                 |
| 5  | Ex Casello Idraulico                                                 | Via 1° Maggio, 25 Pontedera – Pisa                                                                   | Immobile ad uso abitativo                                  | € 0,00         | € 0,00         | € 0,00         | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 6a | Porzione di piazzale Arrivi e Partenze ex stazione piazza S. Antonio | Via Silvio Pellico – Pisa                                                                            | Piazzale                                                   | € 216.521,81   | € 0,00         | € 0,00         | STIMA MAGGIO 2021 EFFETTUATA NELL'AMBITO DELLA DEFINIZIONE DELLE PARTITE PATRIMONIALI PROVINCIA DI PISA/COMUNE DI PISA AGGIORNAMENTO STIMA 2017 |
| 6b | Pista ciclabile posta fra le Mura urbane e via Bixio                 | Via Nino Bixio - Pisa                                                                                | Pista ciclabile                                            |                |                |                |                                                                                                                                                 |
| 6c | Sedime fabbricato ex falegnameria in demolizione                     | Via Cesare Battisti - PISA (area Sesta Porta)                                                        | Sedime fabbricato ex falegnameria in demolizione           |                |                |                |                                                                                                                                                 |
| 7a | Ex Stazione Capolinea di Piazza S. Antonio                           | Piazza S. Antonio/Via Silvio Pellico - Pisa                                                          | Immobile ad uso uffici                                     | € 1.187.736,10 | € 0,00         | € 0,00         | STIMA MAGGIO 2021 EFFETTUATA NELL'AMBITO DELLA DEFINIZIONE DELLE PARTITE PATRIMONIALI PROVINCIA DI PISA/COMUNE DI PISA AGGIORNAMENTO STIMA 2017 |
| 7b | Locale già adibito a Bar                                             | Via Silvio Pellico, 2 Pisa                                                                           | Immobile ad uso commerciale                                |                |                |                |                                                                                                                                                 |
| 7c | Locale già adibito a rivendita Tabacchi                              | Via Silvio Pellico, 10 Pisa                                                                          | Immobile ad uso commerciale                                |                |                |                |                                                                                                                                                 |
| 7d | Locale già adibito a rivendita Giornali e Riviste                    | Via Silvio Pellico, 12 Pisa                                                                          | Immobile ad uso commerciale                                |                |                |                |                                                                                                                                                 |
| 7e | Sala riunioni e locale caldaie                                       | Via Silvio Pellico – Pisa                                                                            | Immobile ad uso uffici                                     |                |                |                |                                                                                                                                                 |
| 8  | Caserma dei Vigili del Fuoco                                         | Saline di Volterra                                                                                   | Caserma VV.F.                                              | € 0,00         | € 960.000,00   | € 0,00         | STIMA ANNO 2016                                                                                                                                 |
| 9  | Capannone adibito a deposito (ex magazzino del rame)                 | Via S. Pellico PISA                                                                                  | Deposito                                                   | € 226.750,00   | € 0,00         | € 0,00         | ALIENATO 20/04/2021 ALL'ESITO DI ASTA DI VENDITA                                                                                                |
| 10 | Terreni in Comune di Pisa                                            | - Viale D'Annunzio, tratto Villaggio Fiat – Obelisco, e Via Maiorca, tratto obelisco – Via Barbolani | Terreni posti all'interno del comparto del porto di Marina | € 0,00         | € 0,00         | € 3.415.000,00 | STIMA DEL 05/12/2012 ATTUALMENTE IN CONTENZIOSO                                                                                                 |
| 11 | Resede stradale                                                      | Zona La Bianca – Comune di Pontedera                                                                 | Terreno                                                    | € 0,00         | € 0,00         | € 93.420,00    | STIMA DEL 02/08/2013                                                                                                                            |
| 12 | Ex Casello Idraulico del "Callone"                                   | Via Molino del Gallone Castelfranco di Sotto – Pisa                                                  | Abitazioni n.3 - Magazzini n.1 - Uffici n.1                | € 0,00         | € 272.400,00   | € 0,00         | STIMA ANNO 2009 DA PERFEZIONARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                     |
| 13 | Civile abitazione                                                    | Via V. Veneto n. 33 piano 1° Casale Marittimo – Pisa                                                 | Appartamenti n° 1                                          | € 0,00         | € 0,00         | € 117.600,00   | VALORE OMI 2°SEM 2015-MIN RESID APP, STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELLA VENDITA                                                               |
| 14 | Autorimessa                                                          | Via 1° Maggio nn. 99/101 Pontedera - Pisa                                                            | Immobile adibito a garage                                  | € 0,00         | € 0,00         | € 212.000,00   | STIMA DEL 21/06/2010                                                                                                                            |
| 15 | Ex Resede stradale                                                   | Santa Maria a Monte                                                                                  | Terreno                                                    | € 0,00         | € 0,00         | € 0,00         | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 16 | Terreno                                                              | Vecchiano                                                                                            | Aree per attrezzature di interesse comune                  | € 0,00         | € 0,00         | € 0,00         | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 17 | Ex Caserma Carabinieri                                               | Riparbella                                                                                           | Immobile ad uso abitativo e/o pubblico                     | € 180.000,00   | € 0,00         | € 0,00         | STIMA 29/10/2019                                                                                                                                |
| 18 | Immobile denominato "Ritrovo del Forestiero"                         | Casciana Terme                                                                                       | Uffici pubblici e Servizi ricreativi                       | € 0,00         | € 0,00         | € 1.480.000,00 | STIMA DEL 2011                                                                                                                                  |
| 19 | Ex Resede stradale                                                   | adiacente la S.S. n. 439 "Sarzanese-Valdera" Comune di Vicopisano                                    | Terreno                                                    | € 0,00         | € 0,00         | € 0,00         | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |

INTEGRAZIONE ELENCO ALIENAZIONI 2021-2022-2023

| N  | DESTINAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | UBICAZIONE                                            | TIPOLOGIA                              | 2021           | 2022   | 2023   | CRITERIO DI VALUTAZIONE                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20 | Ex Resede stradale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Comune di Casciana Terme Lari                         | Resede stradale                        | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 21 | Terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Comune di Ponsacco                                    | Terreno seminativo                     | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 22 | Porzione di resede di pertinenza immobile sede del Centro Maccarone                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Via Cesare Battisti, Pisa                             | area urbana                            | € 755,30       | € 0,00 | € 0,00 | STIMA MAGGIO 2021 EFFETTUATA NELL'AMBITO DELLA DEFINIZIONE DELLE PARTITE PATRIMONIALI PROVINCIA DI PISA/COMUNE DI PISA AGGIORNAMENTO STIMA 2017 |
| 23 | Caserma Carabinieri di Porta a Mare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Via C. Fazio Pisa                                     | Caserma                                | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 24 | Caserma Carabinieri di Volterra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Via degli Ortacci n. 2 Volterra                       | Caserma                                | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 25 | Caserma Carabinieri di Pontasserchio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Via Mazzini n. 6 Pontasserchio S. Giuliano Terme (PI) | Caserma                                | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 26 | Caserma Carabinieri di Palaia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Via Andrea di Mino n. 1 Palaia (PI)                   | Caserma                                | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 27 | Caserma Carabinieri di Santa Maria a Monte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | P.zza della Vittoria n. 5 Santa Maria a Monte (PI)    | Caserma                                | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 28 | Caserma Carabinieri di Pontedera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Via F. Lotti n. 1 Pontedera (PI)                      | Caserma                                | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 29 | Immobile ex Ospedalieri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vicolo del forno 1, Volterra                          | Immobile ad uso commerciale            | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 30 | Fondo commerciale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | via Guarnacci 10, Volterra                            | Immobile ad uso commerciale            | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 31 | Fondo commerciale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | via Guarnacci 8, Volterra                             | Immobile ad uso commerciale            | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 32 | Immobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Cascina – Via ToscoRomagnola                          | Centro di accoglienza e palestra       | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 33 | Immobile ex alloggio del custode annesso all'Istituto Scolastico "Gambacorti"                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Via Possenti – PISA                                   | Immobile ad uso abitativo e/o pubblico | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 34 | Porzione di sedime stradale prospiciente la particella 537 del foglio di mappa 22 - Comune di Crespina Lorenzana, necessaria al Comune di Crespina Lorenzana nell'ambito del progetto di realizzazione in Crespina della nuova scuola secondaria di primo grado ivi prevista, per regolarizzare la difformità catastale esistente rispetto allo stato di fatto | Crespina - Comune Crespina Lorenzana                  | Terreno                                | € 0,00         | € 0,00 | € 0,00 | STIMA DA EFFETTUARE AL MOMENTO DELL'ALIENAZIONE                                                                                                 |
| 35 | Edificio scolastico e annessi (Scuola Media "R. Fucini")                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Pisa, via Sancasciani, 12                             | Immobile a destinazione scolastica     | € 1.641.458,82 | € 0,00 | € 0,00 | STIMA MAGGIO 2021 EFFETTUATA NELL'AMBITO DELLA DEFINIZIONE DELLE PARTITE PATRIMONIALI PROVINCIA DI PISA/COMUNE DI PISA AGGIORNAMENTO STIMA 2017 |

INTEGRAZIONE ELENCO ALIENAZIONI 2021-2022-2023

| N      | DESTINAZIONE                        | UBICAZIONE                                          | TIPOLOGIA                                                                                | 2021           | 2022           | 2023           | CRITERIO DI VALUTAZIONE                                                                                                |
|--------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36a    | Terreni per q.p. di proprietà (50%) | Località Tombolo (PI) lungo il Canale dei Navicelli | Lotto A: strada / parcheggio / incolto F107 P.lle 57-66-45-128                           | € 297.544,00   | € 0,00         | € 0,00         | STIMA MAGGIO 2021 EFFETTUATA NELL'AMBITO DELLA DEFINIZIONE DELLE PARTITE PATRIMONIALI PROVINCIA DI PISA/COMUNE DI PISA |
| 36b    | Terreni per q.p. di proprietà (50%) | Località Tombolo (PI) lungo il Canale dei Navicelli | Lotto B: incolto / area boscata F106 P.lla 45(porz.) F107 P.lle 36-130-142 F108 P.lla 72 |                |                |                |                                                                                                                        |
| 37     | Ex Casello Idraulico "di Pettori"   | Via di Pettori - Località Pettori - Cascina (PI)    | Civile abitazione e relative pertinenze                                                  | € 0,00         | € 0,00         | € 0,00         | STIMA IN CORSO ESSENDO PERVENUTA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO                                              |
| TOTALE |                                     |                                                     |                                                                                          | € 6.213.266,03 | € 4.239.120,00 | € 5.318.020,00 |                                                                                                                        |

NOTE - L'indicazione del valore € 0,00 è da intendersi come VALORE NON DETERMINATO in quanto la stima del bene corrispondente non è stata ancora effettuata e sarà effettuata al momento dell'alienazione. L'indicazione del valore € 0,00 è funzionale all'applicazione delle formule per il calcolo dei totali. I valori di stima indicati sono passibili di aggiornamento secondo quanto previsto dal vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare della Provincia di Pisa, in relazione ai termini di validità delle stime stesse come in esso previste.

**ELENCO VALORIZZAZIONI 2021-2022-2023**

|    |                                                           |                                                       |                                                                                                          |
|----|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Immobile denominato “La Limonaia”                         | Pisa, Vicolo del Ruschi n. 2                          | Immobile ad uso uffici pubblici                                                                          |
| 2  | Immobile denominato “Casa della Donna”                    | Pisa, Via galli Tassi n. 8                            | Immobile ad uso abitativo                                                                                |
| 3  | Capannone adibito a deposito (ex magazzino del rame)      | Pisa, Via S. Pellico                                  | Deposito                                                                                                 |
| 4  | Immobile ex Ospedalieri                                   | Volterra, Vicolo del forno 1                          | Immobile ad uso commerciale                                                                              |
| 5  | Fondo commerciale                                         | Volterra, via Guarnacci 10                            | Immobile ad uso commerciale                                                                              |
| 6  | Fondo commerciale                                         | Volterra, via Guarnacci 8                             | Immobile ad uso commerciale                                                                              |
| 7  | Immobile                                                  | Cascina, Via Tosco Romagnola                          | Centro di accoglienza                                                                                    |
| 8  | Immobile commerciale                                      | Pisa - Loc San Piero a Grado, Via Vecchia Livornese   | Immobile ad uso commerciale                                                                              |
| 9  | Casa cantoniera ex Anas                                   | Pisa, Viale d'Annunzio                                | Abitazioni n°2                                                                                           |
| 10 | Ex Casello Idraulico denominato “Le Bocchette”            | Pisa - Loc. Putignano, Via Tosco Romagnola n. 267     | Immobile ad uso abitativo                                                                                |
| 11 | Immobile denominato "Ritrovo del Forestiero"              | Casciana Terme, Via Cavour, 9                         | Uffici pubblici e Servizi ricreativi                                                                     |
| 12 | Edificio scolastico (ex Istituto Tecnico “C. Gambacorti”) | Pisa, Via Possenti                                    | Immobile ad uso abitativo e/o pubblico                                                                   |
| 13 | Ex sede centrale IPSIA - Pontedera                        | Pontedera, Via I Maggio                               | ex fabbricato ad uso scolastico                                                                          |
| 14 | Ex sede succursale IPSIA - Pontedera                      | Pontedera (PI), Piazza A. da Pontedera                | ex fabbricato ad uso scolastico                                                                          |
| 15 | Ex Casello Idraulico                                      | Pontedera (PI), Via 1° Maggio n. 25                   | Immobile ad uso abitativo                                                                                |
| 16 | Locale già adibito a Bar                                  | Pisa, Via Silvio Pellico, 2                           | Immobile ad uso commerciale                                                                              |
| 17 | Locale già adibito a rivendita Tabacchi                   | Pisa, Via Silvio Pellico                              | Immobile ad uso commerciale                                                                              |
| 18 | Locale già adibito a rivendita Giornali e Riviste         | Pisa, Via Silvio Pellico, 12                          | Immobile ad uso commerciale                                                                              |
| 19 | Sala riunioni e locale caldaie                            | Pisa, Via Silvio Pellico                              | Immobile ad uso uffici                                                                                   |
| 20 | Ex Stazione Capolinea di Piazza S. Antonio                | Pisa, Piazza S. Antonio/Via Silvio Pellico            | Immobile ad uso uffici                                                                                   |
| 21 | Civile abitazione                                         | Casale Marittimo, via Vittorio Veneto n. 33 - piano I | Immobile ad uso abitativo                                                                                |
| 22 | Immobile denominato La Stecca                             | Pisa, Via C. Battisti n. 14                           | Immobile ad uso uffici - in locazione attiva ad ARTI-Regione Toscana per sede Centro Impiego Pisa        |
| 23 | Immobile di Santa Croce sull'Arno                         | Santa Croce sull'Arno, Via Donica n. 10               | Immobile ad uso uffici - in locazione attiva ad ARTI-Regione Toscana per sede Centro Impiego Santa Croce |



## PROVINCIA DI PISA

Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni

### Collegio Revisori dei Conti

Via Nenni n. 30  
56100 PISA

## Verbale n. 24 del 12 Luglio 2021

**Oggetto: Decreto Presidenziale avente ad oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI PISA PER IL TRIENNIO 2021-2023, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133 E SS.MM.II.. ADOZIONE INTEGRAZIONE AL PIANO DI CUI AL DUP 2021-2023 – APPROVATO CON DCP N.23 DEL 23.12.2020**

Il Collegio, composto dai Sigg.:

dott.ssa Maria Patrizia Cassisa in qualità di Presidente del Collegio dei Revisori Contabili

dott.ssa Rag. Giovanna Evangelista in qualità di componente

dott. Stefano Conti in qualità di componente,

Vista la bozza di Decreto presidenziale all'oggetto pervenuto in copia via mail in data 12 Luglio 2021,

**Visti** i pareri di regolarità tecnica e contabile rilasciati rispettivamente dalla dirigente Marzia Venturi e dalla d.ssa Paola Fioravanti ;

**Richiamato** il proprio parere n.33 del 25 Novembre 2020 rilasciato in occasione ed in funzione della approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni 2021-2023 e in particolare la raccomandazione che l'Ente *continui ad attivarsi in concreto per consentire una maggiore capacità di esecuzione del piano delle dismissioni talchè il piano delle dismissioni possa rappresentare uno strumento efficace per l'attuazione delle politiche dell'Ente*

**Richiamato** anche il proprio parere n.2/2020 relativo al piano delle alienazioni 2020-2022 con il quale, in considerazione del fatto che nell'anno 2019 era stata attivata una sola asta nel 2019 e alla data di redazione del parere 2/2020 non risultava bandita alcuna asta , invitava l'Ente ad attivarsi *in concreto per conseguire una maggiore capacità di esecuzione del piano delle dismissioni, anche attraverso procedure di vendita con maggiore diffusione di pubblicità e mediante il ricorso a forme di pubblicità legale on line e comunque con una puntuale attenzione all'aggiornamento dei valori di stima (alcune stime evidenziate nel piano delle dismissioni risalgono al 2008) talchè il piano delle dismissioni possa rappresentare in concreto uno strumento efficace per l'attuazione delle politiche dell'Ente.*

**Rilevato** che dal prospetto allegato alla proposta di delibera in oggetto nel 2021 risulterebbe alienato nel 2021 un immobile all'esito di procedura competitiva con un retribuito di circa 0,2 mln . In ogni caso, seppure nel 2020 devono necessariamente essere considerate le inequivocabili difficoltà operative connesse all'emergenza Covid 19, pare ravvisarsi una scarsa capacità dell'Ente di procedere in tempi ragionevoli all'attuazione del piano delle dismissioni;

**Visto** che quanto in delibera costituisce una mera permuta senza conguaglio, senza alcun introito effettivo di proventi da dismissioni ( che sono destinati a spesa per investimenti) e che quindi in concreto quanto in proposta di delibera non apporta risorse all'Ente e non è un indicatore effettivo della capacità dell'Ente di procedere alla attuazione del piano delle dismissioni

Tutto ciò premesso e richiamato

**esprime il proprio parere favorevole al decreto presidenziale in oggetto**

Evidenzia nuovamente la scarsa capacità dell'Ente di procedere, se non in minima parte, alle dismissioni patrimoniali previste, senza che- dunque- dall'alienazione del patrimonio improduttivo, stimato in oltre 6 mln, si liberino le previste risorse da destinare ad investimenti, e rinnova nuovamente che l'Ente si attivi **in concreto** per conseguire una maggiore capacità di esecuzione del piano delle dismissioni,

**Il Collegio dispone che il presente parere sia trasmesso al Sig., Presidente e al Segretario Generale. a cura dei Servizi Generali e richiede espressamente che sia sottoposto all'attenzione del Consiglio Provinciale. Con richiesta di riscontro**

Grosseto, Pistoia Prato, 12 Luglio 2021

Dott.ssa Maria Patrizia Cassisa

Dott.ssa Rag. Giovanna Evangelista

Dott. Stefano Conti



PROVINCIA DI PISA

**Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni**

Patrimonio

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta di Decreto n. 1878/2021

ad oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI PISA PER IL TRIENNIO 2021-2023, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133 E SS.MM.II.. ADOZIONE INTEGRAZIONE AL PIANO DI CUI AL DUP 2021-2023 APPROVATO CON DCP N. 23 DEL 23/12/2020.

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' tecnica.

Pisa li, 12/07/2021

**Sottoscritto dal Dirigente**  
**(VENTURI MARZIA)**  
con firma digitale



PROVINCIA DI PISA

**Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta  
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente  
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni**

RAGIONERIA GENERALE

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

In merito alla documentazione trasmessa, relativa alla proposta di Decreto n. 1878/2021 ad oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI PISA PER IL TRIENNIO 2021-2023, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133 E SS.MM.II.. ADOZIONE INTEGRAZIONE AL PIANO DI CUI AL DUP 2021-2023 APPROVATO CON DCP N. 23 DEL 23/12/2020., si esprime, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 T.U. n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile degli atti, tenuto conto che l'atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico – finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.

Pisa li, 12/07/2021

**Sottoscritto dal Ragioniere Generale**  
**(FIORAVANTI PAOLA)**  
con firma digitale