

Area Tecnica

U.O. Gestione Tecnica Sviluppo Edilizio

VALUTAZIONE TECNICO- ESTIMATIVA

Modello sintetico

Immobile sito in
via degli Orafi, n. 16-18 Pisa





Sommario

1. SCHEDA RIASSUTIVA	3
2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	4
3. UBICAZIONE	4
4. DESCRIZIONE	4
5. PROPRIETÀ	5
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
7. DATI CATASTALI	5
8. CONSISTENZA	5
9. STATO DI MANUTENZIONE	7
10. SITUAZIONE LOCATIVA	7
11. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	7
12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	15
13. ALLEGATI	16
a. Inquadramento dell'area	16
b. Estratto dal Regolamento urbanistico di Pisa	19
c. Estratti da cartografie storiche, comune di Pisa	20
d. Documentazione fotografica	22
e. Documentazione catastale	33
f. Documentazione fotografica degli immobili di riferimento	34



Sant'Anna

Scuola Universitaria Superiore Pisa

1. SCHEDA RIASSUTIVA

Scopo della valutazione:	vendita
Epoca di riferimento della valutazione:	aprile 2023
Ultimazione della valutazione:	aprile 2023
Indirizzo:	via degli Orafi, n.16-18
Descrizione:	trattasi di fabbricato ad uso residenziale, di quattro piani fuori terra, oltre un piano sottotetto
Data di costruzione:	ante 1967
Proprietà:	Scuola Superiore Sant'Anna
Attuale uso:	residenziale
Identificativi catastali:	Foglio di mappa n. 125, part. 47, sub.1-2-3-4
Situazione locativa in essere:	non presente



2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il fabbricato oggetto della valutazione si compone di 4 unità immobiliari, una a destinazione magazzino-locale deposito situata al piano terra e tre a destinazione residenziale ubicate nei piani superiori, con due soffitte afferenti agli appartamenti del piano primo e del piano terzo, poste nel sottotetto.

Ai sensi dell'art. 57 del Regolamento per l'Amministrazione, la finanza e la contabilità della Scuola, si intende procedere alla vendita a corpo del fabbricato in oggetto.

3. UBICAZIONE

L'edificio è situato nel centro storico di Pisa, nella cosiddetta parte di Tramontana, posta a nord del fiume Arno. Esso fa parte di un blocco di fabbricati di conformazione volumetrica varia, dovuta alla stratificazione degli interventi edilizi nei secoli.

L'immobile ha il prospetto principale sulla via degli Orafi, il cui nome trae origine dalle attività che qui si svolgevano in un remoto passato, e si affaccia sull'abside a terminazione rettilinea della medievale chiesa di San Michele in Borgo. La via è parallela a Borgo stretto, principale percorrenza di attraversamento del centro storico pisano, da nord a sud [vedi Allegati – "Inquadramento dell'area"].

4. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di quattro distinte unità immobiliari di cui tre per civile abitazione e una ad uso locale di deposito. In particolare, al piano terra, oltre all'ingresso e al vano scala che consente di accedere all'abitazione poste ai piani primo, secondo e terzo e al sottotetto, è presente un vano ad uso locale di deposito, avente accesso direttamente dalla via degli Orafi.

L'unità immobiliare al primo piano si compone di due vani, cucina, bagno e un terrazzo con piccolo ripostiglio, quella al piano secondo di tre vani, cucina e terrazzo con piccolo w.c., mentre quella al piano terzo di tre vani, cucina e terrazzo con annesso w.c.

Al piano sottotetto sono presenti due soffitte, la prima, posta ad ovest dell'immobile lato strada, è catastalmente identificata insieme alla u.i. del piano primo, la seconda, composta da due vani principali, è identificata insieme alla unità del piano terzo.

Il fabbricato è privo di ascensore e le condizioni di manutenzione sono scadenti.



5. PROPRIETÀ

Il complesso descritto è di proprietà della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel Regolamento Urbanistico del comune di Pisa, il bene è identificato come “Edificio di interesse storico – III elenco” a destinazione d’uso residenziale, come effettivamente risulta [vedi Allegati – “Estratto dal Regolamento Urbanistico”].

La ricerca dell’origine del fabbricato ha condotto, mediante la consultazione della cartografia storica messa a disposizione dal comune di Pisa, a determinarne la costruzione come antecedente al 1750.

Le caratteristiche del manufatto edilizio allo stato attuale, tipologicamente derivate dall’architettura medioevale pisana, inducono a ritenere corretta tale ipotesi e, sebbene esistano raffigurazioni più antiche del centro storico di Pisa, la loro definizione e il dettaglio delle rappresentazioni non permettono di individuare l’immobile [vedi Allegati – “Estratti da cartografie storiche – Comune di Pisa”].

7. DATI CATASTALI

Il fabbricato risulta così accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Pisa:

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
125	47	1	C/2	37 mq	41 mq	Euro 185,36
125	47	2	A/4	4 vani	49 mq	Euro 235,50
125	47	3	A/4	4,5 vani	49 mq	Euro 264,94
125	47	4	A/4	4,5 vani	53 mq	Euro 264,94

In allegato: Visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale.

8. CONSISTENZA

I criteri di misurazione delle consistenze dell’immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Legge n.392/1978, D.M. lavori pubblici n.12480 del 1966 e DPR 138/1998 (criteri catastali).

La Superficie Convenzionale (art.13 della Legge n. 392/1978) è stata calcolata ragguagliando le aree secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98 e, nello specifico, facendo riferimento alle unità immobiliari (individuate all’allegato B del decreto) appartenenti al gruppo “R/1” (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari- Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) utilizzando pertanto i seguenti accorgimenti (riportati nell’allegato C del decreto):

Criteri generali



1. I muri interni e quelli perimetrali esclusivi vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50; i muri perimetrali comuni vengono computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25;
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Criteria per il gruppo "R"

La superficie convenzionale per il calcolo della stima è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Si precisa che la superficie commerciale del piano terreno a destinazione magazzino-laboratorio artigianale, appartiene al gruppo "T/2" (Unità immobiliari a destinazione terziaria - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali) e pertanto si sono utilizzati i seguenti accorgimenti (riportati nell'allegato C del decreto):

Criteria per il gruppo "T2"

La superficie convenzionale per il calcolo della stima è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare, la superficie lorda commerciale è stata ricavata sulla base degli elaborati grafici e dei supporti informatici in nostro possesso.

Di seguito si riporta una tabella con le consistenze rilevate:



Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)
Terra	magazzino/deposito	42.60
Primo	residenziale	53.98
Secondo	residenziale	52.07
Terzo	residenziale	64.11

9. STATO DI MANUTENZIONE

Attualmente l'immobile si trova in avanzato grado di decadimento. Le finiture interne, pavimenti, rivestimenti, divisori interni, porte interne e serramenti esterni necessitano di importanti opere di manutenzione che, in alcuni casi, possono arrivare fino alla sostituzione.

Gli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono a norma e necessitano, quindi, di adeguamento alla normativa vigente.

10. SITUAZIONE LOCATIVA

Attualmente l'immobile è libero da locazioni.

11. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Atteso lo scopo della stima, la determinazione del valore di mercato dell'immobile sarà eseguita facendo ricorso al metodo comparativo prendendo in considerazione il valore di mercato riferito ai valori delle compravendite in corso, reperiti presso agenzie immobiliari del territorio, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi noti e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di vendita riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame.

A tale scopo sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, con particolare considerazione rispetto ai seguenti parametri:

- la localizzazione (centro storico della città);
- la destinazione d'uso (residenziale e locale deposito);
- la tipologia costruttiva (immobile storico).



Comparabili – Destinazione d'uso: Residenziale

Natura dei dati: Offerte di mercato **Tipologia del dato:** Prezzo di vendita

Comparabile n.	Ubicazione	Piano	Fonte /Epoca pubblicazione offerta di mercato	Prezzo richiesto	Superficie mq	Prezzo al mq	Stato finiture
1	Via San Francesco - Pisa	2°	Annuncio immobiliare pubblicato on line da casa.it nel feb-23	170.000 €	50	3.400 €/mq	Recentemente ristrutturato, ottime finiture, arredato, non è presente l'ascensore e non vi è la possibilità di predisporlo.
2	Via Santa Marta -Pisa	T	Annuncio immobiliare pubblicato on line da casa.it nel feb-23	129.000 €	65	1.985 €	Da ristrutturare, impianti non a norma, aree condominiali ristrutturate recentemente, non è presente l'ascensore ma vi è la possibilità di predisporlo.
3	Via Sant'Andrea- Pisa	T	Annuncio immobiliare pubblicato on line da casa.it nel apr-23	145.000 €	60	2.416 €	Recentemente ristrutturato, ottime finiture.



Comparabili – Destinazione d'uso: Locale deposito

Natura dei dati: Offerte di mercato

Tipologia del dato: Prezzo di vendita

Comparabile n.	Ubicazione	Piano	Fonte/Epoca pubblicazione offerta di mercato	Prezzo richiesto	Superficie mq	Prezzo al mq	Stato finiture
4	Borgo stretto	T	Annuncio immobiliare pubblicato on line da casa.it nel feb-23	55.000 €	60	917 €	Classe c/2, da riqualificare servizio igienico assente.
5	Piazza Solferino	T	Annuncio immobiliare pubblicato on line da casa.it nel feb-23	25.000 €	18	1.389 €	Da riqualificare, presente servizio igienico.
6	Piazza Donati	T	Annuncio immobiliare pubblicato on line da immobiliare.it nel feb-23	35.000 €	19	1.842 €	Classe c/1, scarsa manutenzione servizio igienico assente.

Per la determinazione del valore di mercato da attribuire al complesso edilizio in parola, i valori reperiti dall'indagine di mercato sono stati ponderati facendo riferimento ai seguenti criteri di omogeneizzazione:

per il residenziale

- **coefficiente di contrattazione e attendibilità:** nel caso in esame si è applicato un coefficiente di riduzione medio pari al 10% (ritenuto al momento il coefficiente ordinario in una libera contrattazione tra domanda e offerta);
- **coefficiente di conservazione e manutenzione:** valori variabili da 0,45 a 1,00 per tener conto delle diverse caratteristiche delle finiture e delle componenti impiantistiche, tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato;



- **coefficiente di piano:** valori variabili da 0,7 a 1,00 per tener conto della diversa posizione altimetrica tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato;

per il magazzino

- **coefficiente di contrattazione e attendibilità:** nel caso in esame si è applicato un coefficiente di riduzione medio pari al 10% (ritenuto al momento il coefficiente ordinario in una libera contrattazione tra domanda e offerta);
- **coefficiente di conservazione e manutenzione:** valori variabili da 0,45 a 1,00 per tener conto delle diverse caratteristiche delle finiture e delle componenti impiantistiche, tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato;
- **coefficiente di ubicazione:** valori variabili da 0,80 ad 1,10 per tener conto della diversa apprezzabilità, legata all'ubicazione, tra l'edificio cui si riferiscono i dati di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato.



Residenziale

Piano della U.I.	Valore unitario offerto (€/mq)	Superficie (mq)	Coeff. Contrattazione e attendibilità	Coeff. di piano	Coeff. di conservazione e manutenzione	Coeff. totale	Più probabile valore €/mq
Comparabile n°1							
Primo	3.400 €	53,98	0,90	1,1	0,60	0,594	2.020 €/mq
Secondo	3.400 €	52,07	0,90	1,0	0,60	0,540	1.836 €/mq
Terzo	3.400 €	64,11	0,90	0,9	0,60	0,486	1.652 €/mq
Comparabile n°2							
Primo	1.985 €	53,98	0,90	0,90	0,80	0,648	1.286 €/mq
Secondo	1.985 €	52,07	0,90	0,80	0,80	0,576	1.143 €/mq
Terzo	1.985 €	64,11	0,90	0,70	0,80	0,504	1.000 €/mq
Comparabile n°3							
Primo	2.417 €	53,98	0,90	0,90	0,60	0,486	1.175 €/mq
Secondo	2.417 €	52,07	0,90	0,80	0,60	0,432	1.044 €/mq
Terzo	2.417 €	64,11	0,90	0,70	0,60	0,378	914 €/mq



Comparabile	Superficie	Prezzo raggugliato	Prezzo raggugliato per piano
n.1			
piano primo	53,98	2.020 €	109.018 €
piano secondo	52,07	1.836 €	95.601 €
piano terzo	64,11	1.652 €	105.935 €
		tot. residenziale	310.554 €
n.2			
piano primo	53,98	1.286 €	69.420 €
piano secondo	52,07	1.143 €	59.523 €
piano terzo	64,11	1.000 €	64.126 €
		tot. residenziale	193.069 €
n.3			
piano primo	53,98	1.175 €	63.400 €
piano secondo	52,07	1.044 €	54.361 €
piano terzo	64,11	914 €	58.564 €
		tot. residenziale	176.325 €
		Media	226.649 €
		Media ponderata al mq - residenziale	1.332 €



Locale deposito

Piano terra	Valore unitario offerto (€/mq)	Superficie mq	Coeff. Contrattazione e	Coeff. Conservazione e	Coeff. di ubicazione	Coeff. totale	Più probabile valore €/mq
Comparabile n.4	917 €	42,6	0,90	0,70	0,70	0,441	404 €/mq
Comparabile n.5	1.389 €	42,6	0,90	0,60	0,55	0,297	413 €/mq
Comparabile n.6	1.842 €	42,6	0,90	0,60	0,45	0,243	448 €/mq
Media							421 €/mq
Valore più probabile totale							17.954 €/mq

Ritenuto opportuno mediare i valori così ottenuti si ricava un valore di mercato unitario di riferimento, quantificato in 1.332 €/mq per la parte residenziale e di 421 €/mq per il locale deposito.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO NORD - QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2500	L	7,6	9,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2150	L	6,1	8,7	L
Box	NORMALE	1100	1500	L	7,7	11,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1850	2600	L	8,5	12,1	L

Tabella 1

Il valore unitario individuato per la parte residenziale si colloca leggermente al di sotto del valore di mercato minimo rilevabile dalla banca dati OMI (si veda tabella 1) nella zona, per il rispettivo segmento di mercato (abitazioni di tipo economico). Tuttavia, il valore individuato trova giustificazione con riguardo al grado di conservazione dell'immobile in parola rispetto al riferimento OMI (ovvero il più frequente stato di conservazione nella zona), considerando che anche le parti comuni (facciata, tetto, androne scale) necessitano di interventi manutentivi.

Pertanto, moltiplicando il valore unitario sopra determinato per la superficie ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98), si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile in esame:

Residenziale

$$1.332 \text{ €/mq} \times 170,16 \text{ mq} = \text{€ } 226.649,00$$

Locale deposito

$$421 \text{ €/mq} \times 42,6 \text{ mq} = \text{€ } 17.954,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 244.603,00$$



12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Il giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, è stato espresso con metodologia diretta sintetico-comparativa.

La valutazione è stata effettuata considerando che il bene è libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù, e che l'immobile rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato all'attualità, complessivamente, con ovvi arrotondamenti in:

€ 245.000 (duecentoquarantacinquemila/00)

Tale valore complessivo, derivando da un processo di stima sintetica, è da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa.

Pisa, 20 aprile 2023

Il Responsabile U.O. Gestione Tecnica Sviluppo Edilizio

Arch. Francesco Baldi

Il Responsabile dell'Area tecnica

Ing. Francesco Buono



13. ALLEGATI

a. Inquadramento dell'area

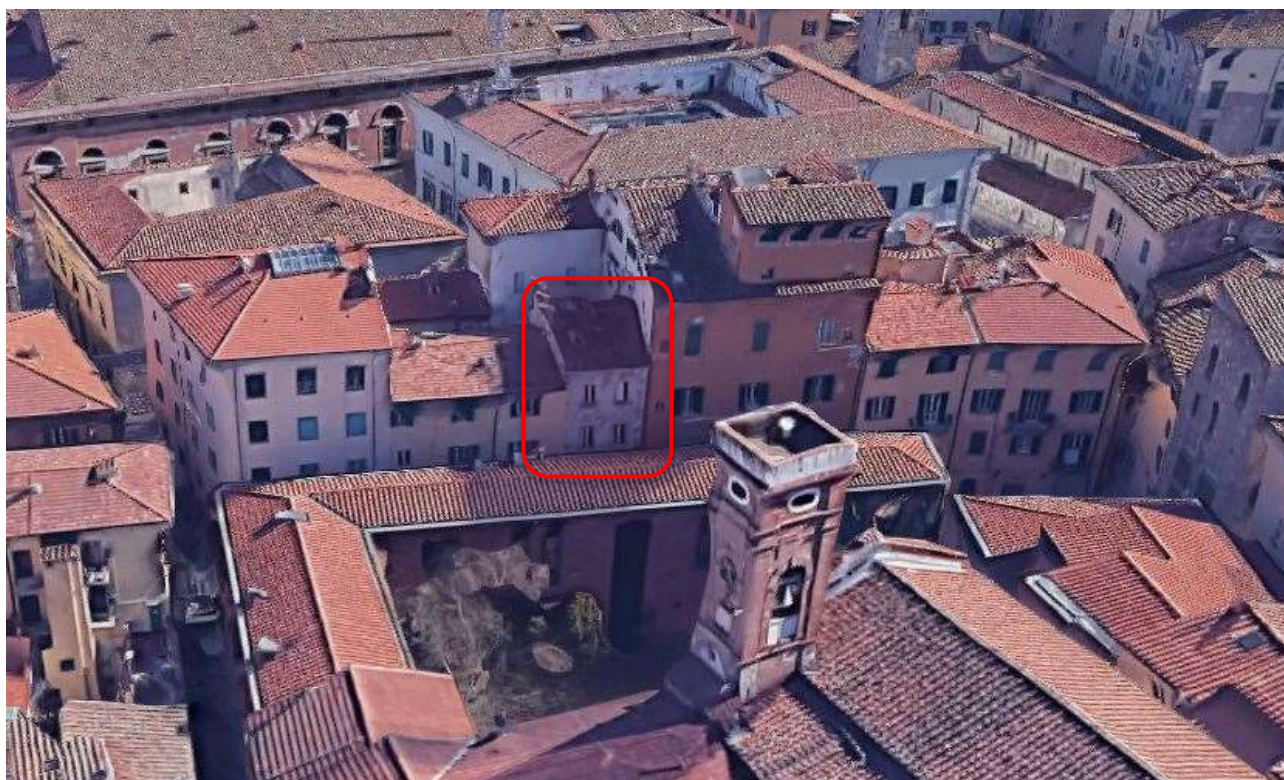




Foto aerea della parte nord del centro storico di Pisa



Foto aerea della localizzazione dell'edificio in prossimità del Ponte di Mezzo sul fiume Arno





Immagini a volo d'uccello dell'inserimento dell'edificio nel contesto urbano



b. Estratto dal Regolamento urbanistico di Pisa



CLASSIFICAZIONE

CLASSIFICAZIONE	CATEGORIE D'INTERVENTO
1.1 - I° ELENCO - Edifici e manufatti monumentali	A, B, C
1.2 - I° ELENCO - Edifici notificati	A, B, C1
1.3 - I° ELENCO - Ricostruzioni post belliche su aree vincolate norma transitoria	
1.4 - I° ELENCO - Edifici di proprietà pubblica sup. a 70 anni	A, B, C1, C2
2 - II° ELENCO - Edifici interesse storico assimilati punto 1.2	A, B, C1, C2
3 - III° ELENCO - Edifici di interesse storico	A, B, C1, C2, D1
4 - Fuori elenco - Edifici di interesse ambientale	A, B, C, D1, D2
5 - Fuori elenco - Edifici di interesse morfologico	A, B, D1, D2, D3
6 - Fuori elenco - Insediamenti unitari	A, B, D1, D2
7 - Fuori elenco - Edifici non compresi nelle categ. precedenti	A, B, D, E1
8 - Fuori elenco - Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria	
9 - Fuori elenco - Costruzioni o manufatti accessori	A, B

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)





Sant'Anna

Scuola Universitaria Superiore Pisa

c. Estratti da cartografie storiche, comune di Pisa




COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
U.O.C. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

**DALLA CITTA' GRANDUCALE
AL CENTRO STORICO**
*ricerca su un secolo e mezzo di
trasformazioni urbane*

ideazione e direzione della ricerca:
ing.arch. Riccardo Ciuti

gruppo di lavoro:
prof. Alberto Lombardi
sig.a Maria Romeo
geom. Paolo Sbrana

TAVOLA N. 1 - ASSETTO AL 1834

LEGENDA



MURA E FORTIFICAZIONI



EDIFICATO AL 1834



AREE DI PERTINENZA DELL'EDIFICATO



VERDE PUBBLICO



VIE E PIAZZE



VERDE AGRICOLO



FIUMI E FOSSI



GOLENA D'ARNO



Sant'Anna

Scuola Universitaria Superiore Pisa



Estratto carta della cronologia degli interventi nel centro





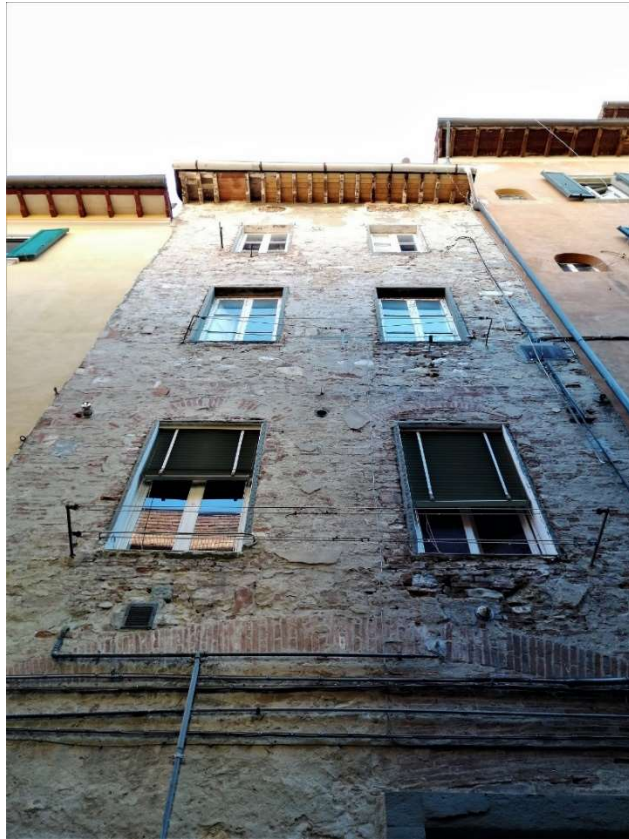
d. Documentazione fotografica



Vista dell'immobile da via degli Orafi



Sant'Anna
Scuola Universitaria Superiore Pisa



Prospetto principale



Ingressi ai civici 16 e 18, via degli Orafi
23



Ingresso al locale deposito

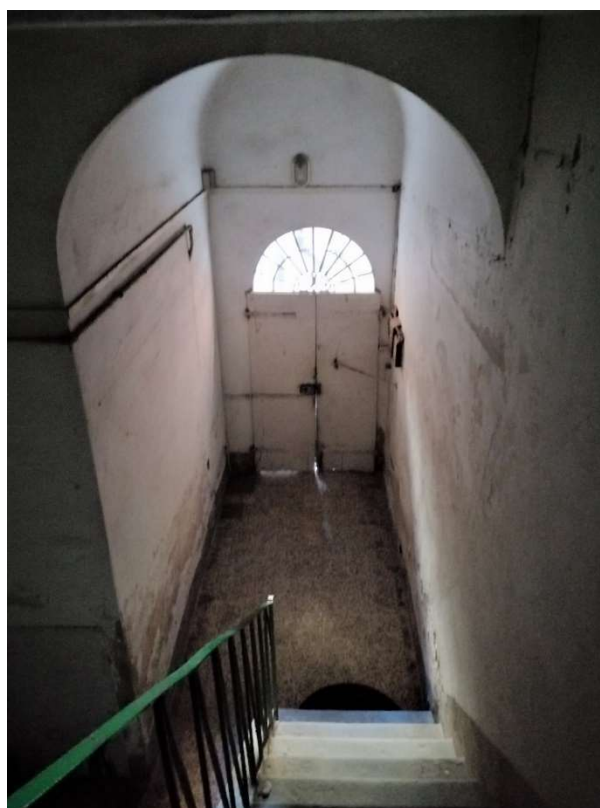




Locale deposito



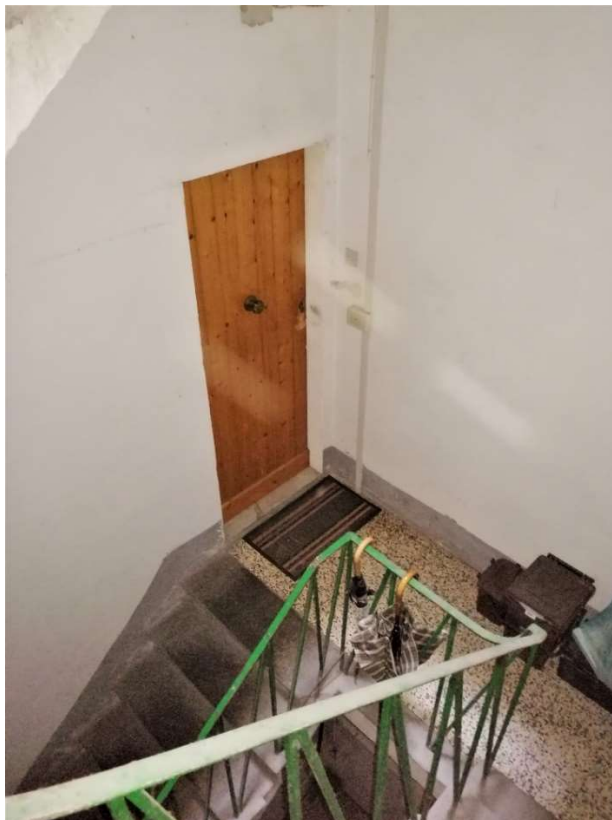
Ingresso al civico 18





Sant'Anna
Scuola Universitaria Superiore Pisa

Androne di ingresso



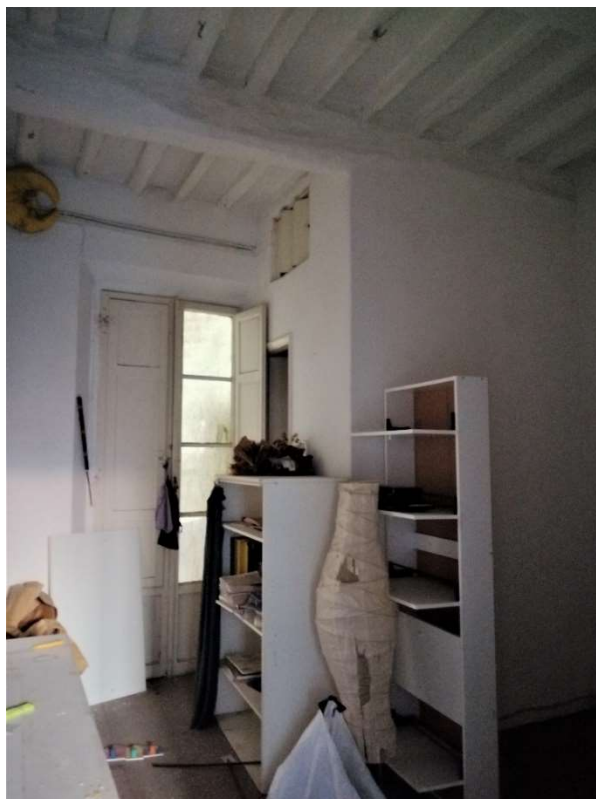
Accesso ad una unità immobiliare



Accesso agli appartamenti in soggiorno



Camera da letto, solaio ligneo



Vano con affaccio sulla corte



Cucina



Servizio igienico



Vano scale



Lucernario



Accessi alle soffitte



Consolidamento dei travi in copertura



Sant'Anna
Scuola Universitaria Superiore Pisa



Vista dell'appartamento del piano terzo



Sant'Anna
Scuola Universitaria Superiore Pisa

e. Documentazione catastale

N=44700

E=-74900



31-Lug-2023 10:17:47
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T67167/2023
 Comune: (PI) PISA
 Foglio: 125

I Particella: 47

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: PISA (G702) (PI)

Foglio: 125

Particella: 47

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	125	47	1	1	C/2	4	37 mq		185,36	358.900	VIA DEGLI ORAFI, 16 Piano T
2	125	47	2	1	A/4	1	4 vani		235,50	456.000	VIA DEGLI ORAFI, 18 Piano 1
3	125	47	3	1	A/4	1	4,5 vani		264,94	513.000	VIA DEGLI ORAFI, 18 Piano T-2
4	125	47	4	1	A/4	1	4,5 vani		264,94	513.000	VIA DEGLI ORAFI, 18 Piano 3

Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2023

Dati identificativi: Comune di **PISA (G702) (PI)**

Foglio **125** Particella **47** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 185,36**

Rendita: **Lire 358.900**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **37 m²**

Indirizzo: VIA DEGLI ORAFI n. 16 Piano T

Dati di superficie: Totale: **41 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000
DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati identificativi**

Comune di **PISA (G702) (PI)**

Foglio **125** Particella **47** Subalterno **1**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PISA (G702) (PI)**

Foglio **125** Particella **47**

> **Indirizzo**

VIA DEGLI ORAFI n. 16 Piano T

VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 185,36**
Rendita: **Lire 358.900**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **37 m²**

VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati di superficie**

Totale: **41 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/06/1986, prot. n. 1771

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. SCUOLA SUPERIORE STUDI UNIVERSITARI
E DI PERFEZIONAMENTO " S. ANNA "**
(CF 93008800505)
Sede in PISA (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 09/06/2016 - RETTIFICA DITTA CATASTALE IST. 47859/16 Voltura n. 4461.1/2016 - Pratica n. PI0050695 in atti dal 20/06/2016

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2023

Dati identificativi: Comune di **PISA (G702) (PI)**

Foglio **125** Particella **47** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 235,50**

Rendita: **Lire 456.000**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: VIA DEGLI ORAFI n. 18 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **49 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **48 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000
DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati identificativi**

Comune di **PISA (G702) (PI)**
Foglio **125** Particella **47** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PISA (G702) (PI)**
Foglio **125** Particella **47**

> **Indirizzo**

VIA DEGLI ORAFI n. 18 Piano 1

VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 235,50**
Rendita: **Lire 456.000**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**

VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati di superficie**

Totale: **49 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **48 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/06/1986, prot. n. 1771

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. SCUOLA SUPERIORE STUDI UNIVERSITARI
E DI PERFEZIONAMENTO " S. ANNA "**
(CF 93008800505)
Sede in PISA (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 09/06/2016 - RETTIFICA DITTA CATASTALE IST. 47859/16 Voltura n. 4461.1/2016 - Pratica n. PI0050695 in atti dal 20/06/2016

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2023

Dati identificativi: Comune di **PISA (G702) (PI)**

Foglio **125** Particella **47** Subalterno **3**

Classamento:

Rendita: **Euro 264,94**

Rendita: **Lire 513.000**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIA DEGLI ORAFI n. 18 Piano T-2

Dati di superficie: Totale: **46 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **46 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000
DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati identificativi**

Comune di **PISA (G702) (PI)**

Foglio **125** Particella **47** Subalterno **3**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PISA (G702) (PI)**

Foglio **125** Particella **47**

> **Indirizzo**

VIA DEGLI ORAFI n. 18 Piano T-2

VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 264,94**
Rendita: **Lire 513.000**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati di superficie**

Totale: **46 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **46 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/06/1986, prot. n. 1771

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. SCUOLA SUPERIORE STUDI UNIVERSITARI E DI PERFEZIONAMENTO " S. ANNA "**
(CF 93008800505)

Sede in PISA (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 09/06/2016 - RETTIFICA DITTA CATASTALE IST. 47859/16 Voltura n. 4461.1/2016 - Pratica n. PI0050695 in atti dal 20/06/2016

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2023

Dati identificativi: Comune di **PISA (G702) (PI)**

Foglio **125** Particella **47** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 264,94**

Rendita: **Lire 513.000**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIA DEGLI ORAFI n. 18 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **53 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **53 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000
DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati identificativi**

Comune di **PISA (G702) (PI)**
Foglio **125** Particella **47** Subalterno **4**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PISA (G702) (PI)**
Foglio **125** Particella **47**

> **Indirizzo**

VIA DEGLI ORAFI n. 18 Piano 3

VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 264,94**
Rendita: **Lire 513.000**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE del 18/06/1986 Pratica n. 74276 in atti dal 18/04/2000 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1771.1/1986)

> **Dati di superficie**

Totale: **53 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **53 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/06/1986, prot. n. 1771

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. SCUOLA SUPERIORE STUDI UNIVERSITARI
E DI PERFEZIONAMENTO " S. ANNA "**
(CF 93008800505)
Sede in PISA (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 09/06/2016 - RETTIFICA DITTA CATASTALE IST. 47859/16 Voltura n. 4461.1/2016 - Pratica n. PI0050695 in atti dal 20/06/2016

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

MODULARIO
F. n. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

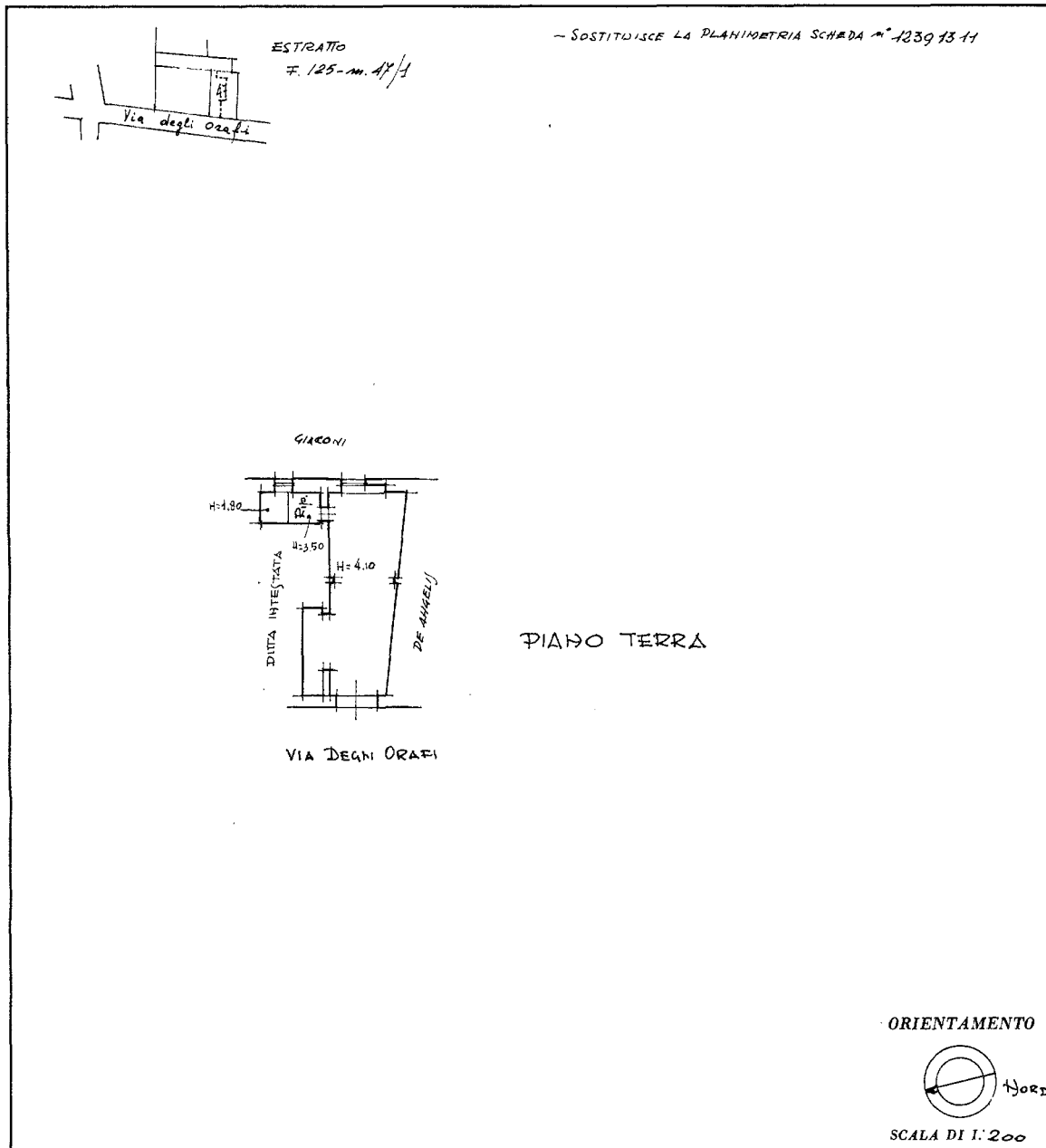
30 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PISA Via DEGLI ORAFI 16

Ditta CONSERVATORIO DI S. ANNA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

18 GIU. 1986

1796

Compilata dal Dot. Ing. ARISTIDE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PARATTONI

Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di PISA

DATA 1-3-86

Firma ARISTIDE PARATTONI

Dott. Ing. ARISTIDE PARATTONI
ALBO DEI **INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA DI PISA N. 221

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2020 - Comune di PISA (G702) - < Foglio: 125 - Particella: 47 - Subalterno: 1 >
VIA DEGLI ORAFI n. 16 piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. ng. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

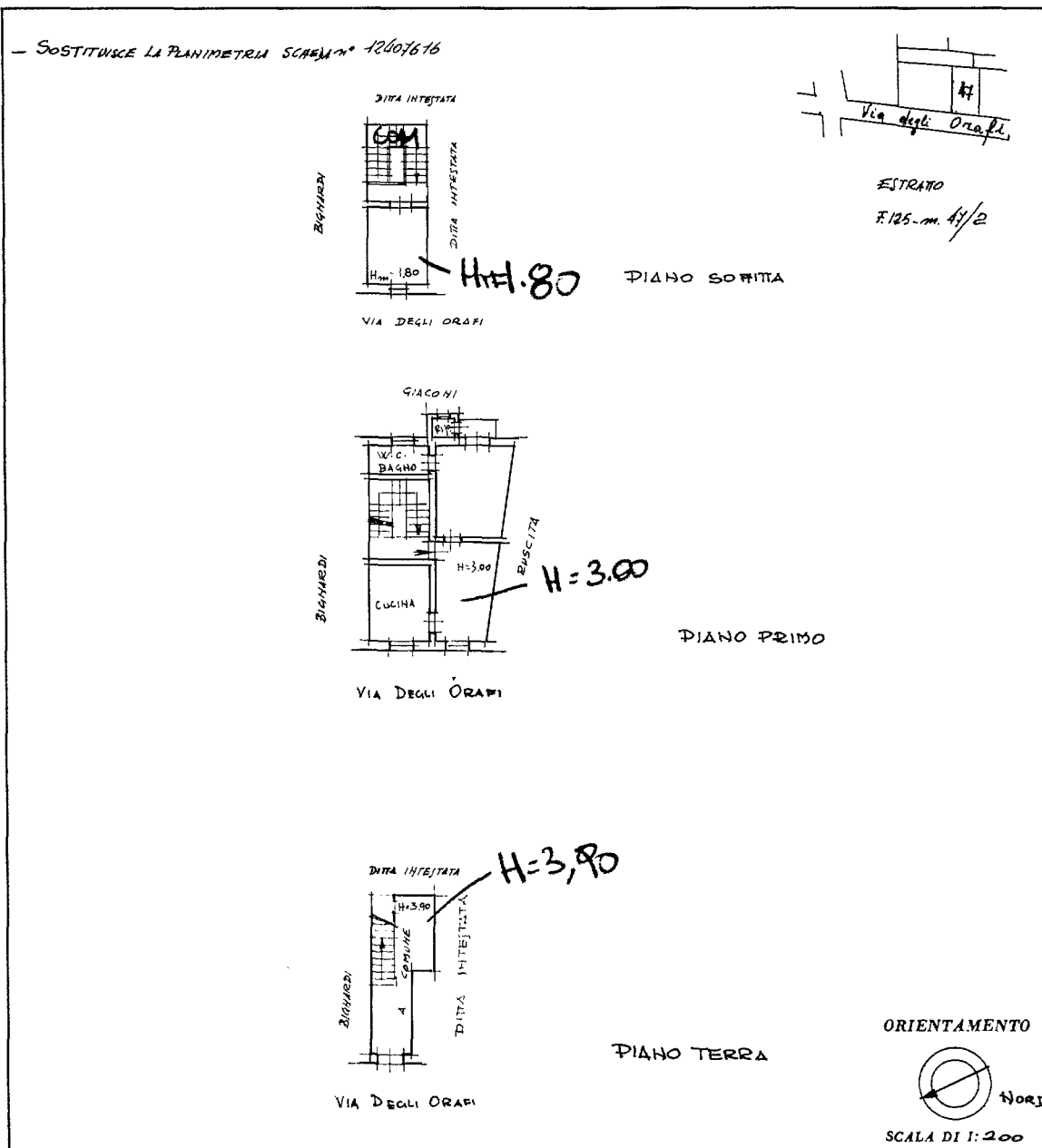
31 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PISA Via DEGLI ORAFI 18

Ditta CONSERVATORIO DI S. ANNA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

18/06/86
1796

Compilata dal DOT. ING. ARVIDE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PANATTONI

Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di PISA

DATA 1-3-86

Firma: Dot. Ing. ARVIDE PANATTONI
ALBO DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI PISA N. 221

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2020 - Comune di PISA (G702) - < Foglio: 125 - Particella: 47 - Subalterno: 2 >
VIA DEGLI ORAFI n. 18 piano: 1;

MODULARIO
R. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

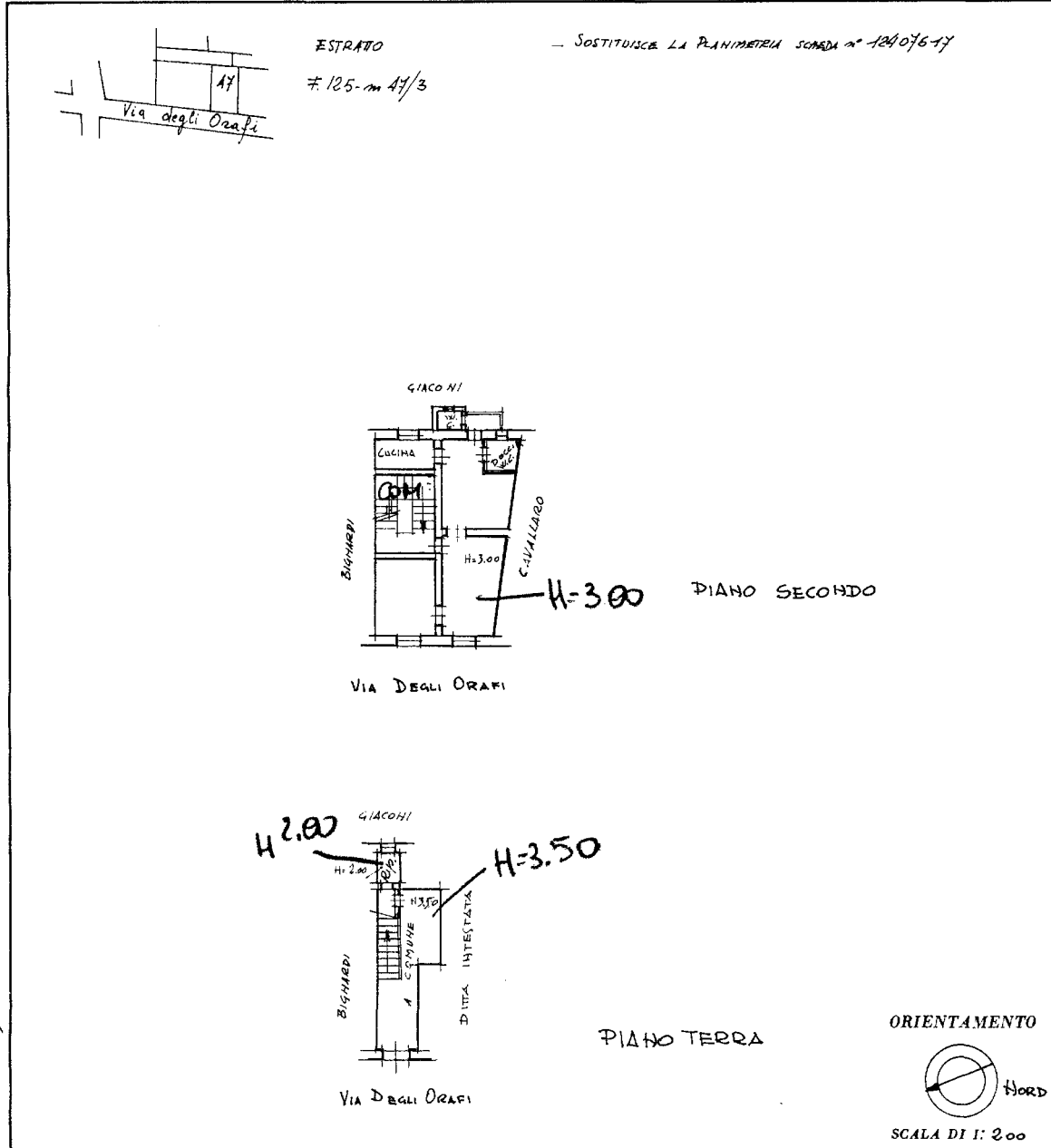
32 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PISA Via DEGLI ORAFI 18

Ditta CONSERVATORIO DI SANNA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	A
PROT. N°	VITTA 18 GIU. 1986 1796

Compilata dal DOTT. ING. ARISTIDE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PANATTONI

Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di PISA

DATA 1-3-86

Firma: Dott. Ing. ARISTIDE PANATTONI
ALBO DEI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI PISA N. 221

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2020 - Comune di PISA (G702) - < Foglio: 125 - Particella: 47 - Subalterno: 3 >
VIA DEGLI ORAFI n. 18 piano: T-2;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. 19 n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

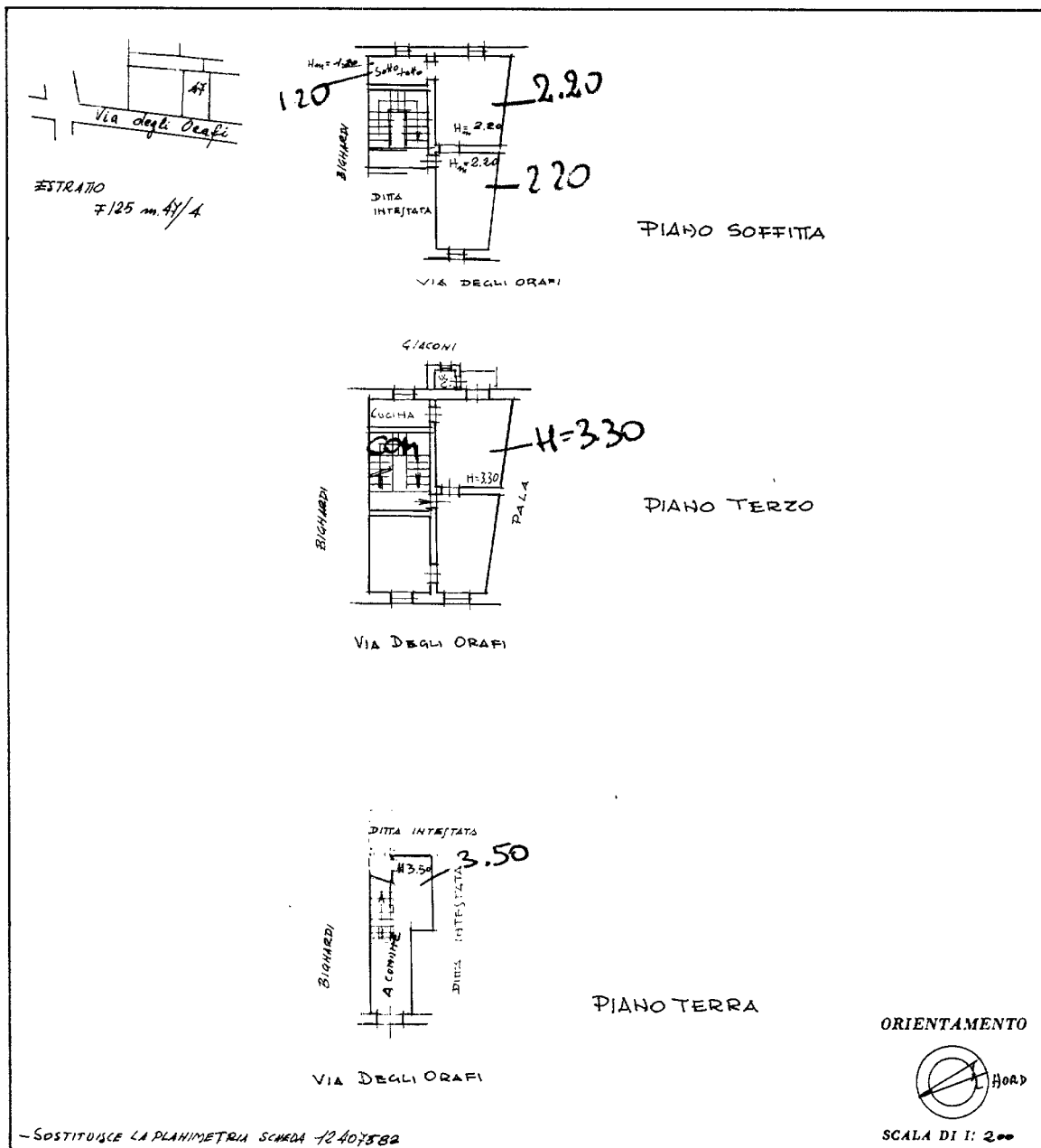
33 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PISA Via DEGLI ORAFI 18

Ditta CONSERVATORIO DI SANNA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA



-SOSTITUISCE LA PLANIMETRIA SCHEDA T2409562

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	A V. 1774 18 GIU. 1986 1796

Compilata dal DOT. ING. ARISTIDE PANATTONI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di PISA

DATA 1-3-86

Firma: Dott. Ing. ARISTIDE PANATTONI
ALBO DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI PISA N. 221

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2020 - Comune di PISA (G702) - < Foglio: 125 - Particella: 47 - Subalterno: 4 >
VIA DEGLI ORAFI n. 18 piano: 3;

Ultima planimetria in atti

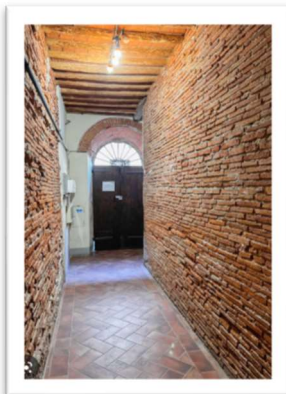
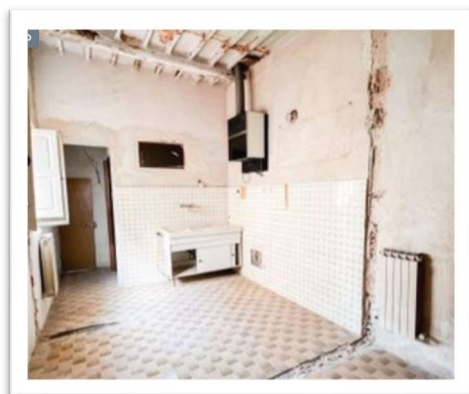


f. Documentazione fotografica degli immobili di riferimento

Comparabile n.1



Comparabile n.2

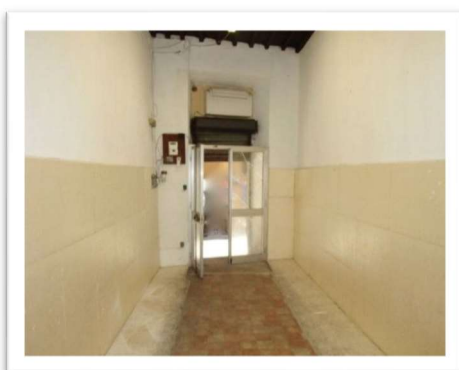




Comparabile n.3



Comparabile n.4





Comparabile n.5



Comparabile n.6

