



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
E CONTRATTI

~
Piazza dei Facchini
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254
Fax: 050 / 910945
e-mail:
g.ferri@comune.pisa.it
Orario di apertura:
da lunedì a venerdì: 10 -12
martedì e giovedì : 15 -16

Pisa, 23.04.2015

OGGETTO : Valutazione per la determinazione del prezzo di mercato di un fabbricato, di proprietà comunale, ubicato in Pisa, piazza dei Facchini n° 16.

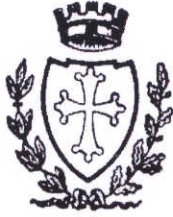
RELAZIONE

La presente viene redatta allo scopo di attivare le procedure di evidenza pubblica per ottenere la migliore offerta possibile nell'ambito del piano di razionalizzazione degli edifici comunali destinati a sedi istituzionali ed uffici pubblici, a seguito di indicazione della Segretaria Generale.

Per quanto riguarda la descrizione, le notizie di carattere generale, le caratteristiche del complesso e l'identificazione catastale si può fare riferimento a quanto riportato all'inizio della stima redatta dall'Agenzia delle Entrate - Direzione per la Toscana - Ufficio di Provinciale di Pisa - Territorio del 12/12/ 2014.

Rispetto alla suddetta valutazione la presente giunge ad una valutazione superiore, pur entro i margini di aleatorietà delle stime (accettabile fino ad un 15 ed in casi particolari anche 20%), per alcune diverse considerazioni in particolare per quanto riguarda la destinazione più appetibile (residenziale anziché quella attuale terziaria), oltre alla incidenza dei posti auto nel piano seminterrato ed alla terrazza del piano secondo.

Tra le unità immobiliari costituenti il fabbricato in questione rientra anche l'area urbana, rappresentata al C.F. di Pisa nel Fg. 122 mapp. 771 sub. 2, avente consistenza catastale di mq 236, compresa tra il fabbricato comunale oggetto della presente valutazione e quello lato nord, di proprietà della Fondazione Pisa.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
E CONTRATTI

~
Piazza dei Facchini
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254
Fax: 050 / 910945
e-mail:
g.ferri@comune.pisa.it
Orario di apertura:
da lunedì a venerdì : 10 -12
martedì e giovedì : 15 -16

Secondo quanto approvato con la delibera G.C. n° 172 del 25/09/2012, con la quale è stato approvato uno specifico progetto di riqualificazione della porzione dell'area suddetta oggi costituente la piazzetta Piegaia (mq. 170 circa), tale area ha assunto caratteristiche di spazio pubblico.

A parere del sottoscritto considerando coefficienti superiori per la terrazza ed i posti auto del seminterrato la superficie ragguagliata da mq. 3126 sale a mq. 3200 circa.

Per determinare il prezzo di mercato da porre a base d'asta per le procedure di evidenza pubblica per ricercare la migliore offerta possibile ritengo corretto indicare i valori unitari riportati dalle pubblicazioni specialistiche del mercato immobiliare per le destinazioni terziaria e residenziale in zona, essendo entrambi previste dal vigente strumento urbanistico.

L'edificio secondo la destinazione attuale necessita di minimi interventi edili, che di mantenimento impiantistico, per il quale sono comunque disponibili le certificazioni di conformità.

Secondo quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la destinazione terziaria in zona i valori unitari degli uffici in stato conservativo normale oscillano da 1.900,00 a 2.900,00 Euro/mq (dati del secondo semestre 2013); mentre per il Borsino Immobiliare FIMAA delle agenzie immobiliari ConfCommercio l'analogo intervallo varia da 2.000,00 a 3.050,00 E/mq (dati del 2013).

Per la destinazione residenziale delle abitazioni civili in stato conservativo normale, l'intervallo OMI oscilla da 2.300,00 a 3.100,00 Euro/mq (dati secondo semestre 2013), mentre per il bollettino FIMAA l'analogo intervallo per le abitazioni a nuovo o ristrutturate va da 3.450,00 a 4.200,00 Euro/mq (dati 2013); per le residenze si deve tener conto degli oneri di sistemazione e ristrutturazione ovvero di demolizione ed integrale ricostruzione.

Tenendo conto della perdurante fase stagnante del mercato immobiliare locale in particolare per edifici di questa consistenza, della ubicazione e delle destinazioni possibili, con relativi costi di sistemazione e/o ristrutturazione, nonchè



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
E CONTRATTI

~
Piazza dei Facchini
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254
Fax: 050 / 910945
e-mail:
g.ferri@comune.pisa.it
Orario di apertura:
da lunedì a venerdì : 10 -12
martedì e giovedì : 15 -16

di valutazioni recenti di fabbricati di analoga consistenza in zona, ritengo congruo per il fabbricato in oggetto un importo compreso tra **6.200.000,00,00 e 7.000.000,00 Euro.**

Per confronto si tenga presente che l'Amm/ne Com/le per l'acquisto e la ristrutturazione di questo edificio ha speso una somma complessiva, comprensiva degli interessi, pari a circa 5.900.000,00 Euro.

FG/fg

Nome file : vstpfacch.doc

IL FUNZIONARIO
(Ing. ~~Gabriele Ferri~~)

