PERIZIA ESTIMATIVA

Unità immobiliari in Pisa · Via XXIV Maggio n. 65

Appartamento al piano primo e ripostiglio al piano terra

Proprietà : FARMACIE COMUNALI PISA S.p.A.



Stima del più probabile valore di mercato

Pisa, 19 ottobre 2026

Geom. Livia Paola Nuvoli

1. Oggetto e descrizione del fabbricato

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di un appartamento ubicato nel Comune di Pisa, Via XXIV Maggio n. 65, al piano primo di un fabbricato condominiale posto all'angolo con Via Sante Tani, con annesso ripostiglio al piano terra.

Il fabbricato, risalente ai primi anni Sessanta e sviluppato su sette piani fuori terra, è dotato di ascensore. Le facciate condominiali sono state oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria e si presentano sistemate.

2. Descrizione dell'appartamento

L'abitazione, con accesso dal vano scala comune, comprende ingresso, tinello con zona cottura separata, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio interno, oltre a due terrazze. L'altezza interna è pari a circa 2,90 m. Al piano terra è presente un ripostiglio con accesso dall'ingresso condominiale.

L'appartamento non risulta recentemente ristrutturato e richiede interventi di ammodernamento, da considerare nella stima. Il fabbricato, per contro, beneficia della manutenzione delle facciate recentemente eseguita.

3. Identificazione catastale

Unità	Identificativi	Classamento / consistenza
Abitazione	Foglio 8 · particella 384 · sub. 22	A/2, classe 2 · 3,5 vani · 65 m² catastali · rendita € 438,34
Ripostiglio	Foglio 8 · particella 384 · sub. 66	C/2, classe 6 · 2 m² catastali · rendita € 6,40

4. Inquadramento urbanistico-edilizio

Il fabbricato è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n. 20 del 24 gennaio 1963 e della successiva Licenza di Costruzione n. 72 del 6 aprile 1963, relativa al ridimensionamento delle altezze. L'abitabilità è stata rilasciata il 4 gennaio 1965, protocollo particolare n. 640.

Per l'appartamento risulta presentata in data 7 febbraio 2025 la pratica ai sensi dell'art. 16-bis, comma 3, protocollo n. 15969, codice 2025/EP/000432; nella medesima data è stata presentata la planimetria catastale aggiornata per diversa distribuzione interna, protocollo PI0009505. La planimetria del ripostiglio risulta d'impianto, depositata l'8 giugno 1965 con protocollo n. 4340.

In data 27 maggio 2024 è stata presentata CILA prot. 2249 per la manutenzione straordinaria delle facciate. La documentazione edilizia e catastale richiamata è quella indicata nella relazione tecnica predisposta; resta ferma la verifica conclusiva di conformità e titolarità in sede di utilizzo della presente perizia.

5. Prestazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica indica la classe F, con indice EPgl,nren pari a 130,5640 kWh/m² anno, e scadenza indicata al 31 dicembre 2026.

6. Consistenza e superficie commerciale

Componente	Superficie reale	Coeff. adottato	Superficie ponderata
Appartamento (lorda)	67,36 m²	100%	67,36 m²
Terrazza 1	4,30 m²	30%	1,29 m²
Terrazza 2	4,70 m²	30%	1,41 m²
Ripostiglio piano terra	2,00 m²	25%	0,50 m²
TOTALE			70,56 m²

La superficie netta rilevata è pari a 48,85 m². I coefficienti utilizzati per le pertinenze sono criteri estimativi assunti ai fini della presente valutazione.

7. Criterio estimativo e quotazioni OMI

È stato adottato il procedimento sintetico-comparativo, mediante confronto con offerte di vendita relative a immobili ubicati nel quartiere Porta a Lucca e in aree immediatamente limitrofe.

A integrazione dell'indagine sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2025: Comune di Pisa, zona D5 – Periferica / Zona Porta a Lucca. Per abitazioni civili in stato conservativo normale, la fascia rilevata è la seguente:

Tipologia OMI	Stato	Minimo	Massimo
Abitazioni civili	Normale	€ 1.700/m²	€ 2.350/m²

8. Indagine comparativa di mercato

Ubicazione	Superficie annunciata	Prezzo richiesto	Prezzo unitario
Via XXIV Maggio n. 133	68 m²	€ 205.000	€ 3.015/m²
Via Nazario Sauro n. 43	70 m²	€ 179.000	€ 2.557/m²
Via Ugo Rindi	50 m²	€ 139.000	€ 2.780/m²
MEDIA			€ 2.784/m²

I dati indicati provengono dagli annunci comparativi raccolti e rappresentano prezzi richiesti, non corrispettivi di atti di compravendita. Le superfici pubblicizzate e gli stati manutentivi dei comparabili non risultano ancora verificati con rilievo diretto; il confronto deve pertanto essere letto come supporto orientativo alla stima.

9. Considerazioni estimative

La posizione nel quartiere Porta a Lucca, il piano primo servito da ascensore, le due terrazze, l'altezza interna di circa 2,90 m, il ripostiglio pertinenziale e il buono stato delle facciate contribuiscono favorevolmente al valore del bene. Per contro, la necessità di ammodernamento dell'abitazione richiede un adeguamento rispetto ai prezzi richiesti per unità eventualmente in migliori condizioni.

Tenuto conto dei riferimenti di mercato raccolti, si assume un valore unitario di € 2.480/m², inferiore di circa il 10,9% alla media degli annunci considerati. Tale parametro risulta superiore al limite massimo

OMI indicato per la zona; la differenza è motivata, nell'ambito della presente stima, dalle specifiche caratteristiche del bene e dai prezzi d'offerta dei comparabili e deve essere valutata alla luce dei limiti conoscitivi sopra dichiarati.

10. Determinazione del valore

Parametro	Importo
Superficie commerciale	70,56 m^2
Valore unitario assunto	€ 2.480,00/m^2
Valore risultante	€ 174.988,00
VALORE ARROTONDATO	€ 175.000,00

11. Conclusioni

Alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, della consistenza commerciale, dello stato manutentivo e degli elementi desunti dall'indagine comparativa, il più probabile valore di mercato dell'appartamento e del ripostiglio pertinenziale, considerati congiuntamente, viene stimato in cifra tonda in:

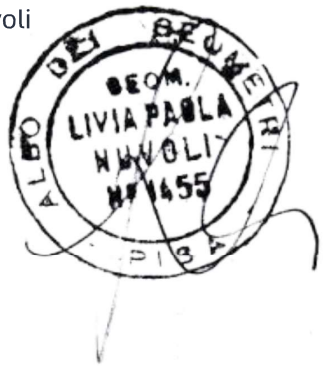
€ 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00)

Il valore è riferito alle informazioni disponibili e alla data della presente relazione, fatti salvi gli approfondimenti documentali e le verifiche sui comparabili prima dell'impiego definitivo in sede societaria.

Pisa, 19 ottobre 2026

Il tecnico estimatore

Geom. Livia Paola Nuvoli



Allegati:

- Planimetrie catastali dell'abitazione e del ripostiglio;
- Visure Catastali aggiornate;
- APE;
- Estratto OMI secondo semestre 2025;
- Riferimenti degli annunci immobiliari comparabili.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

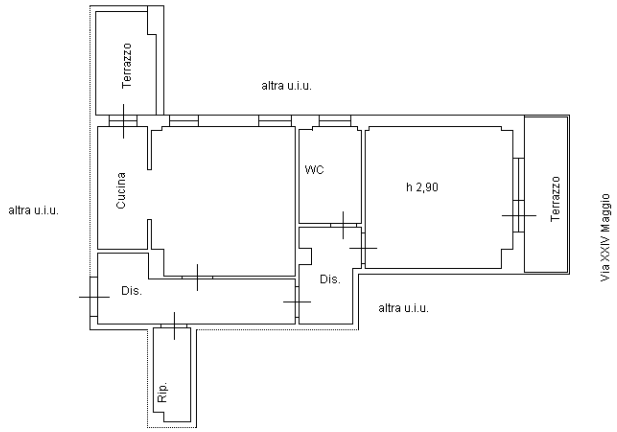
Dichiarazione protocollo n. PI0009505 del 07/02/2025

Comune di Pisa

Via Ventiquattro Maggio civ. 65

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Carmignani Francesco
Foglio: 8	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 384	
Subalterno: 22	Prov. Pisa N. 1418

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



PIANO PRIMO

N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2025 - Comune di PISA(G702) - < Foglio 8 - Particella 384 - Subalterno 22 >
VIA VENTIQUATTRO MAGGIO n. 65 Piano 1

Data presentazione: 08/06/1965 - Data: 10/12/2024 - n. T227479 - Richiedente: NVLLPL70C54I452D

MODULARIO F Cat. S T 313

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

102 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

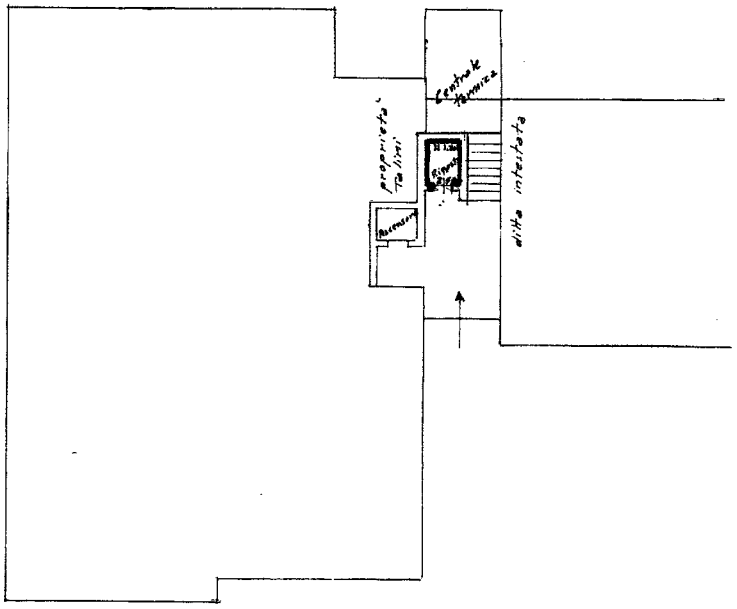
(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PISA *Via* XXIV Maggio

Ditta Consorti Ermanno nato a Prato il 17 aprile 1899

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pisa (scheda H 0229532)

PIANO TERRA





ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 8 - 6 - 1965	ACCETTABILE
PROT. N° 4340	

Compilata dal geom. Liviano Palandri
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di Pistoia

DATA 7 giugno 1965

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2024 - Comune di PISA(G702) - < Foglio 8 - Particella 384 - Subalterno 66 >
VIA VENTIQUATTRO MAGGIO Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/06/1965 - Data: 10/12/2024 - n. T227479 - Richiedente: NVLLPL70C54I452D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)