



Comune di Pisa **Lungarno Mediceo n° 42 e 47**

1. PROPRIETA' / PROVENIENZA	3
2. UBICAZIONE FABBRICATO	3
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
4. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE	5
5. PRINCIPALI CARATTERISTICHE COATRUUTTIVE E FINITURE	6
6. VINCOLI E SERVITU'	7
7. ABITABILITA' E CONFORMITA' URBANISTICA	7
8. CONFORMITA' A NORME TECNICHE	7

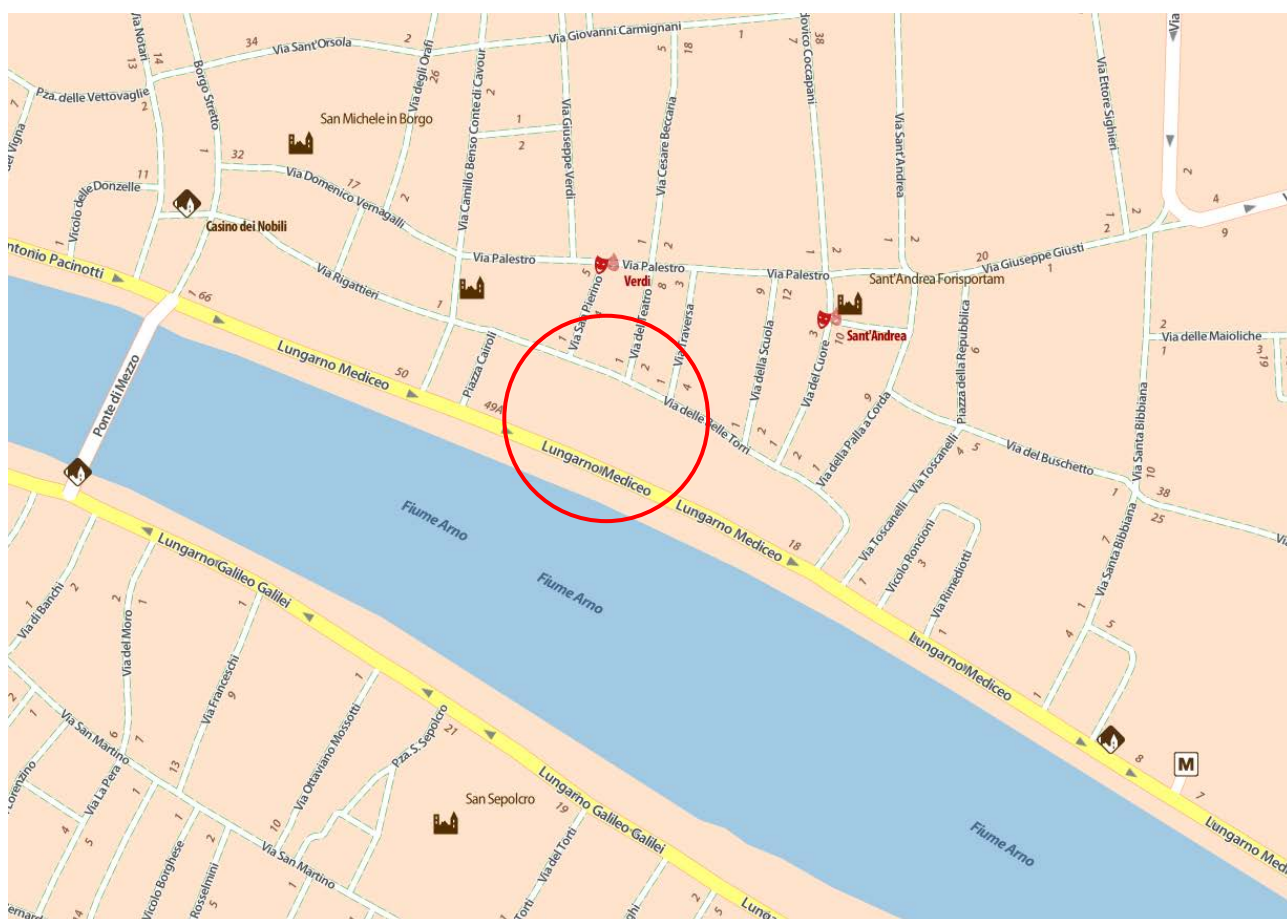
9. CLASSE ENERGETICA	7
10. RILIEVO GEOMETRICO DELLO STATO DI FATTO. ELABORATI GRAFICI	7
11. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE	8
12. CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	9
13. DETERMINAZIONE DEL VALORE PARAMETRICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	9
14. METODOLOGIA DI STIMA	10

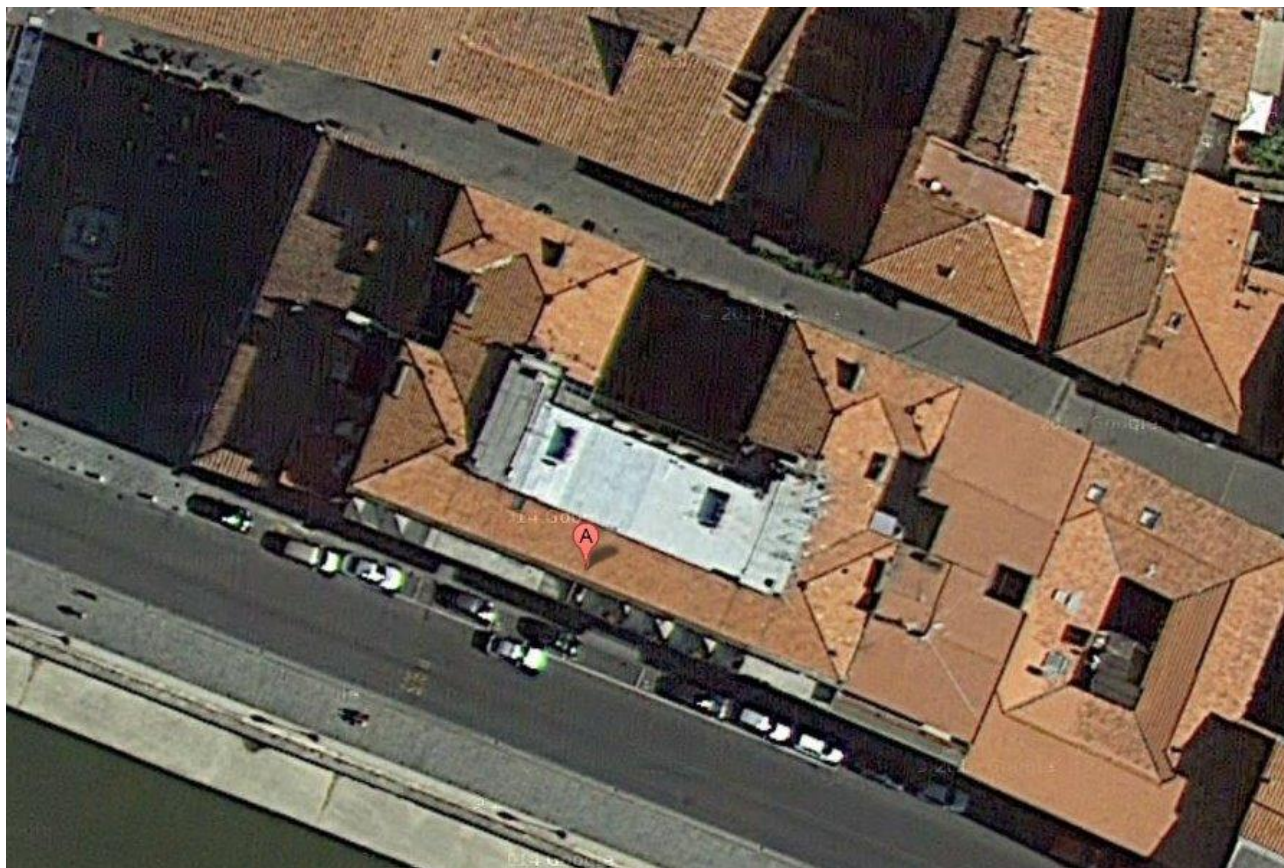
1. Proprietà/Provenienza

L' INAIL acquista l'immobile con Atto di compravendita del 02/10/1951 repertorio n° 1933.

2. Ubicazione Fabbriato

Lo stabile è situato nella zona centrale del centro storico all'interno delle Mura.

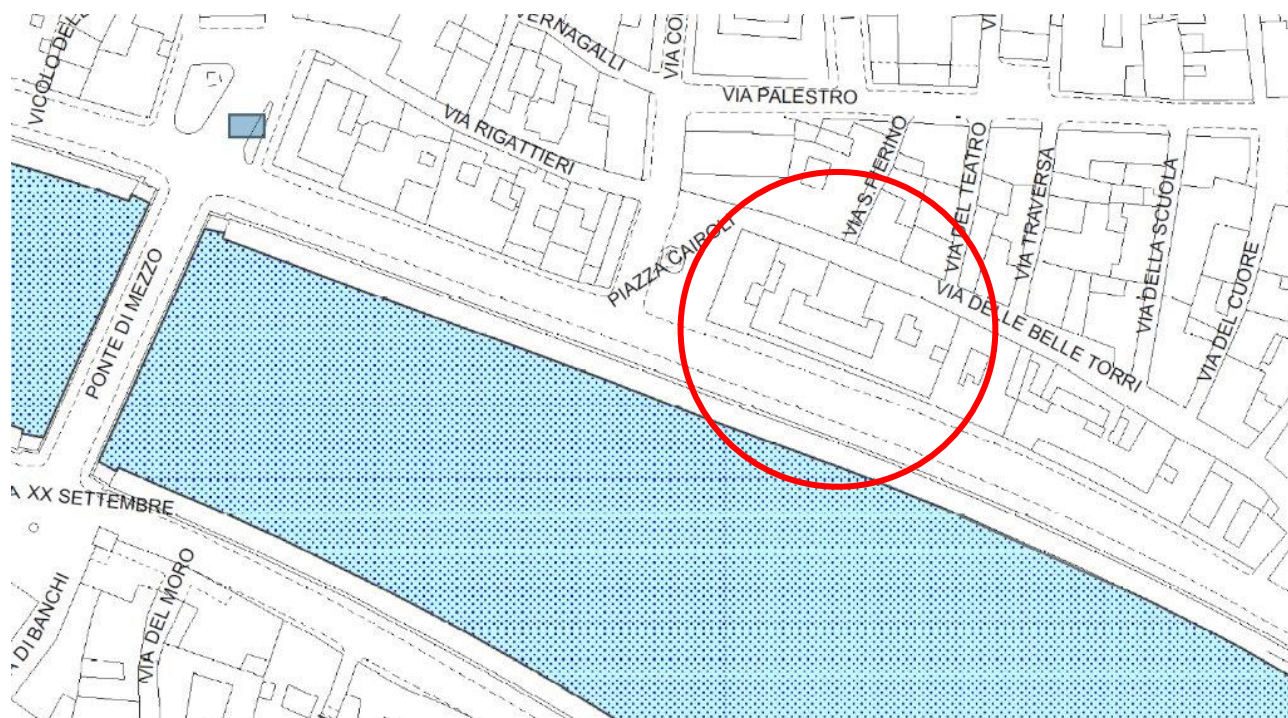


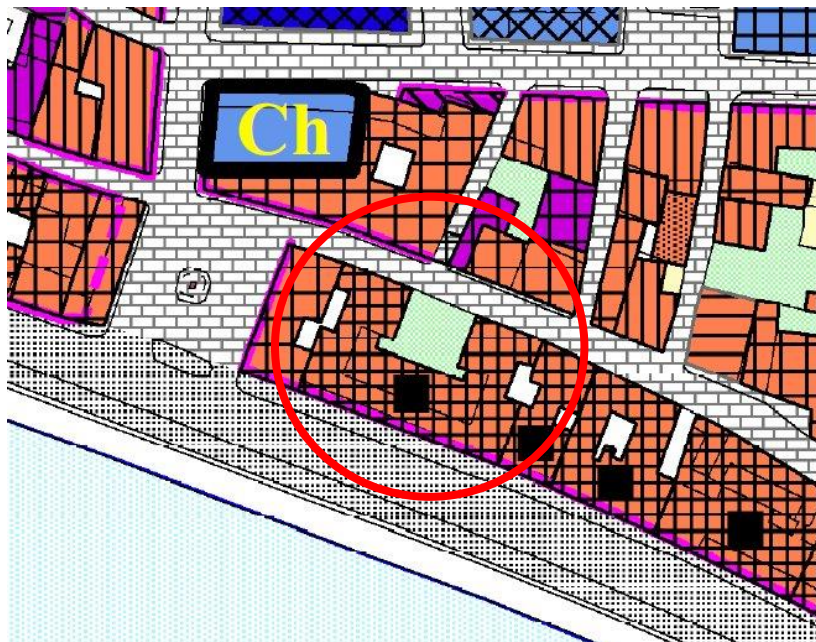


3. Inquadramento Urbanistico

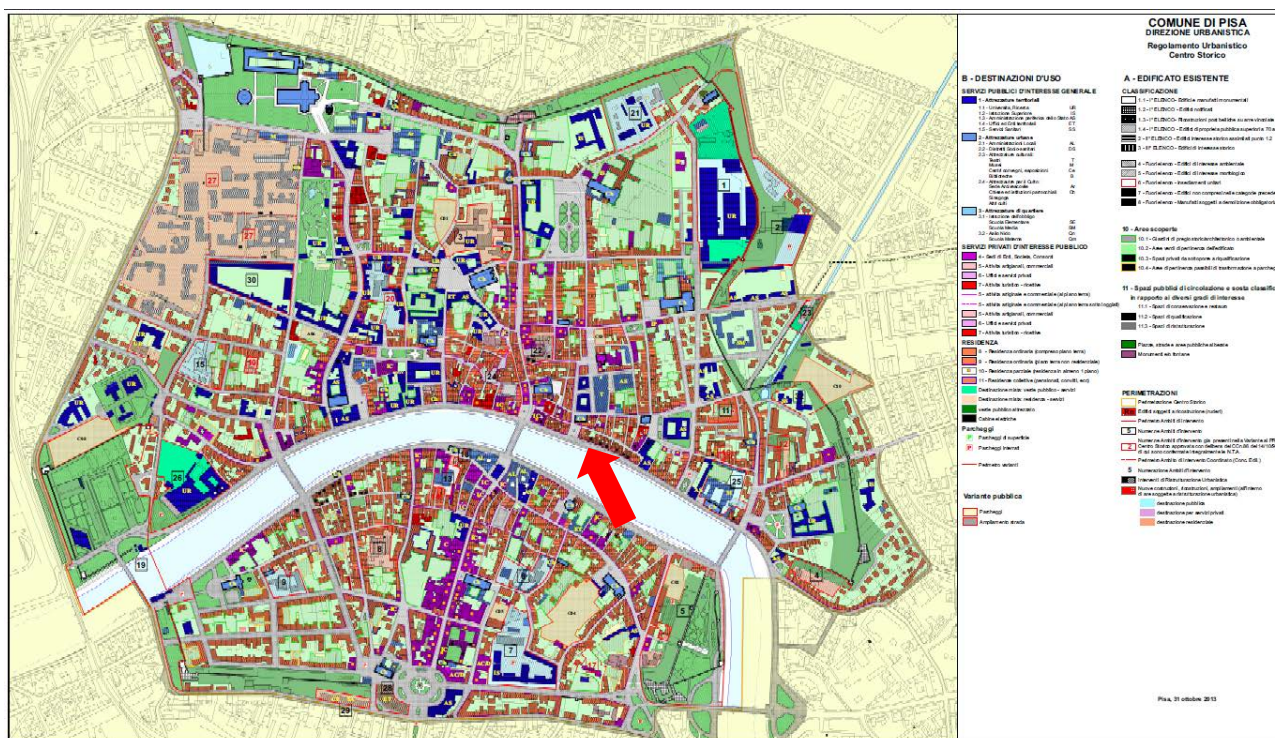
Lo stabile è situato nella zona centrale del centro storico ed è catalogato come “Residenza ordinaria (piano terra non residenziale) – 1.3- I° Elenco, Ricostruzioni post belliche su aree vincolate”

Si allegano i seguenti estratti dal PRG del Comune di Pisa.





Estratto PRG



Cartografia PRG "Centro Storico"

4. Descrizione generale dell'immobile

Il fabbricato che contiene le unità immobiliari in valutazione è ad uso misto, commerciale e residenziale, posto in Pisa, Lungarno Mediceo dal civico 41 al 48 e sulla via retrostante Via Delle Belle Torri dal civico 41 al 49. Il fabbricato è composto in totale da n° 9 unità a destinazione commerciale poste al Piano Terra e da n° 41 unità ad uso abitativo dal Piano Primo al Piano Ottavo. L'edificio, di cui fanno parte le n° 13 unità immobiliari in esame, risale all'anno 1951 e si presenta generalmente in mediocre stato di manutenzione, in relazione alla vetustà, con caratteristiche costruttive tipiche degli anni '50, che poco si armonizzano con le caratteristiche dei palazzi storici circostanti ed è costituito da 9 piani fuori terra e prospetta su Lungarno Mediceo e Via delle Belle

Torri. Sorge nel cuore del Centro Storico, all'interno del quartiere di San Francesco, con l'affaccio sulla sponda destra del Fiume Arno, tra il Ponte di Mezzo e il Ponte della Fortezza; ha una forma architettonica semplice e lineare a "U", la parte retrostante, dotata di cortile interno aperto su un lato ma chiusa da muro perimetrale e cancello carrabile, affaccia su Via delle Belle Torri, vicolo che congiunge Piazza della Berlina a Piazza del Tribunale. Sui lati corti laterali, l'edificio si affaccia su due piccole corti interne confinanti con gli edifici adiacenti. E' in Zona a Traffico limitato e servita da mezzi pubblici, apprezzata sia dal punto di vista abitativo che commerciale, vista la sua centralità e infatti vi sono ubicate numerose attività commerciali al dettaglio, uffici pubblici e privati, scuole, banche e tutto quanto altro necessario alla vita quotidiana.

5. *Principali caratteristiche costruttive e di finitura*

- a. Il fabbricato non presenta pregi particolari e si trova generalmente in normali condizioni di manutenzione in considerazione dell'età dello stesso. La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato costituita da pilastri e travi portanti e solai in latero-cemento. La copertura è in parte a tetto con manto in tegole in cotte e in parte piana non praticabile. I muri di tamponamento esterno sono in doppia parete in laterizio e le partizioni dei singoli appartamenti, in laterizi forati. Le facciate, principali e secondarie, hanno linee semplici e sono intonacate per la quasi totalità con tinteggiatura a calce colorata, sulla facciata del Lungarno Mediceo al piano terra le separazioni tra gli accessi ai fondi commerciali sono rivestite in marmo, tale rivestimento prosegue fino al piano primo come separazione tra i balconi; l'intonaco appare nel complesso in mediocre stato di manutenzione. Su parte delle facciate di Lungarno Mediceo e di Via delle Belle Torri si aprono balconi e terrazzini di diversa tipologia con solaio in cemento armato e dotati di ringhiera in ferro verniciata sul lato di Lungarno Mediceo, mentre con parapetto in muratura e corrimano in ferro verniciato sul lato di Via delle Belle Torri. Alcune porzioni del conglomerato cementizio dei balconi e della mantovana appaiono deteriorati con armatura metallica scoperta. Gli ingressi principali alle unità abitative avviene tramite due vani scala distinti e separati, posti al civico 42, scala "B", e al civico 47, scala "A", ognuno dei quali è dotato di proprio ascensore fino al piano 7°. L'ascensore è a funi dal piano terra al piano 7°, con locale macchine e locale rinvio pulegge ai piani terra e piano 8°. I portoni di ingresso, su via Lungarno Mediceo, sono di grandi dimensioni in legno, gli atri e i pianerottoli sono con pavimentazione alla palladiana e le scale di accesso agli appartamenti sono in marmo, con parapetto in muratura e corrimano in legno; le pareti sono tinteggiate e il vano scala è illuminato con illuminazione naturale e artificiale. Il lato di Via delle Belle Torri è delimitato da un muro perimetrale con cancello in ferro verniciato per l'accesso carrabile alla corte, la quale è adibita a "scarico e carico merci" e parcheggio di ciclomotori e biciclette. Vista l'altezza dell'edificio il vano scala è dotato di impianto di antincendio con Naspi e Estintori.
- b. Le unità abitative sono dotate dei seguenti impianti:
 - impianto idrico di distribuzione dell'acqua mediante autoclave al piano terra e contatori posti nel vano scala;
 - elettrico, con contatori posti all'interno delle abitazioni;
 - gas metano ad uso domestico, con contatori posti sui terrazzi e balconi tergalì;
 - riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, ubicato in apposito locale condominiale al piano seminterrato e distribuzione del calore con radiatori in ghisa.

- Boiler elettrico per produzione acqua calda.
- Antenna televisiva centralizzata.
- Impianto citofonico.
- Impianto fognario.

In sintesi le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, da un esame documentale e da sopralluoghi effettuati in loco, risultano in condizioni normali in relazione alla vetustà.

Relativamente agli impianti di cui sopra, condominiali e delle singole unità, dai sopralluoghi effettuati, non è possibile stabilire la loro rispondenza alle normative vigenti, pertanto dovranno essere oggetto di opportuni adeguamenti, previa verifica.

6. Vincoli e servitù

Per quanto attiene l'esistenza di vincoli e servitù si precisa che l'edificio è soggetto a vincolo ai sensi dell'art.131 del D. Lgs. N° 42 del 22 gen. 2004, specificatamente all'area paesaggistica.

7. Abitabilità e conformità urbanistica

Dagli atti forniti dalla Sede Inail di Pisa, per quanto attiene l'agibilità, non esiste un provvedimento amministrativo relativo all'abitabilità stante la data di costruzione e completamento della configurazione attuale dell'edificio.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dai sopralluoghi effettuati, si sono riscontrate, rispetto alle planimetrie catastali, difformità relativamente alle 3 seguenti unità immobiliari:

8. Conformità a norme tecniche

L'immobile a vista non presenta problematiche di carattere ambientale, salvo l'eventuale presenza di manufatti contenenti amianto costituenti tubazioni e canne fumarie ma non visibili a vista nei sopralluoghi effettuati.

Barriere architettoniche: Nell'edificio è presente un ascensore per ogni scala le cui dimensioni non rispettano i valori standard e caratteristici per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nell'ingresso è posizionata una rampa per superare il dislivello presente tra ingresso e primo pianerottolo scala/ascensore.

Idoneità Statica : L'immobile a vista non presenta problematiche di carattere statico.

9. Classe energetica

In base alle caratteristiche dell'involucro dell'edificio ed alla sua attuale situazione di totale carenza di impianti, si può affermare che lo stesso sia nella classe energetica più bassa – classe G.

10. Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto. Elaborati Grafici

Si allegano le planimetrie dell'immobile in oggetto così come da documentazioni agli atti della CTE, Allegato 1 "Elaborati grafici". Le superfici indicate nella stima non derivano da una misurazione diretta in sito dell'estimatore, ma da misurazioni tratte dalle suddette planimetrie.

11. Descrizione delle Unità Immobiliari oggetto della valutazione

In generale le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto della valutazione, salvo alcuni casi in cui gli stessi inquilini o l'Inail hanno apportato delle piccole modifiche nel corso degli anni, principalmente relativamente ai pavimenti e ai rivestimenti servizi, sono le seguenti:

- **Pavimenti:** nella quasi totalità i soggiorni, le camere, i ripostigli, gli ingressi e i corridoi sono realizzati in mattonelle con scaglie di marmo levigate e lucidate di dimensioni varie

20x20, 30x30 e 40x40; le cucine sono realizzate in mattonelle con scaglie di marmo dimensioni 20x20 o in monocottura di ceramica di modesta fattura; i servizi igienici in mattonelle di ceramica di modesta fattura; i balconi hanno pavimentazione mista, in piastrella di gres o marmette di graniglia.

- **Rivestimenti:** le cucine e i servizi igienici hanno piastrelle di ceramica smaltate di vario tipo di varie dimensioni e altezze variabili.
- **Servizi igienici sanitari:** sono in ceramica di tipo ordinario.
- **Infissi:** le finestre e le porte finestre sono di legno verniciato con vetri semplici dotati di avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno e vetro o pannelli di compensato verniciato.
- **Balconi:** sono presenti in tutte le unità con ringhiera in ferro verniciato o parapetto in muratura e rialzo in ferro.