



STIMA IMMOBILIARE

Tirrenia, 29 Novembre 2024

1. OGGETTO:

Stima dell'immobile sito a Pisa – frazione di Tirrenia - **Via dei Biancospini n° 33**, di proprietà di
- 4/6
- 1/6
- 1/6

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra) nella porzione est di maggior fabbricato (composto da sette unità abitative), avente accesso dalla via dei Biancospini tramite giardino, ingresso e vano scala esclusivi.

Accessibile da scala esterna, l'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con accesso al balcone est, ripostiglio, cucina abitabile con balcone ad ovest, disimpegno notte, due camere matrimoniali entrambe con accesso al balcone ad est, studio e bagno finestrato. Tramite scala interna dal soggiorno è possibile accedere al garage posto al piano terra, accessibile anche dal giardino di proprietà esclusiva.

Completano quindi la proprietà oltre al giardino esclusivo, garage e ripostiglio sottoscala, come da risultanze e piante catastali (Figura 1 e 2).

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
PISA Sez	94	416	15	PISA(Pi) VIA DEI BIANCOSPINI n. 32 Piano T-1	Zona 2 Cat. A/2	03	6,5 van.	Euro 1477,07
PISA Sez	94	416	16	PISA(Pi) VIA DEI BIANCOSPINI n. 32 Piano T	Zona 2 Cat. C/6	U	16 m ²	Euro 99,99
PISA Sez	94	416	17	PISA(Pi) VIA DEI BIANCOSPINI n. 32 Piano T	Zona 2 Cat. C/2	U	4 m ²	Euro 20,66

Figura 1 - Risultanza catastale

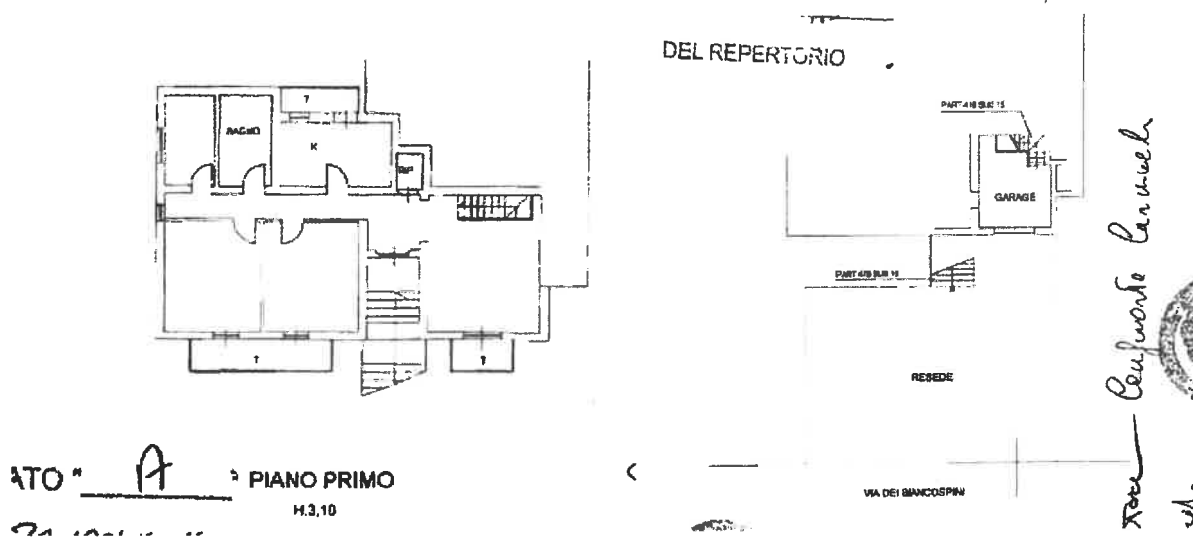


Figura 2 - piante catastali



STIMA IMMOBILIARE

L'appartamento in questione, dalla data di acquisto risalente al 2015, non è stato oggetto di ristrutturazione.

La palazzina, a livello condominiale nel 2021, ha svolto i lavori di coibentazione del tetto.



Figura 3 – ingresso



STIMA IMMOBILIARE

2. CONDIZIONI GENERALI

UBICAZIONE: Pisa – frazione di Tirrenia - Via dei Biancospini n° 33

DESTINAZIONE URBANISTICA: abitativo

TIPOLOGIA: appartamento (categoria A/2) + garage (categoria C/6)

COSTRUZIONE: la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 (nulla osta rilasciato dal Comune di Pisa)

CONDOMINIO: non presente.

APE (certificazione energetica): classe F 155,7kWh/m²anno considerando gli infissi in pvc vetrocamera.

1. CONDIZIONI ESTERNE: buone

facciata esterna: da rimbiancare

tetto: rivisto 2021 (Geom. Sassi Guglielmo ha presentato la SCIA per la manutenzione della guaina)

infissi esterni: pvc vetrocamera

fotovoltaico / pannelli solari: non presenti

manutenzione esterna: buona

2. CONDIZIONI INTERNE: ristrutturato

riscaldamento: radiatori in alluminio (caldaia autonoma – impianto a metano) – pompe di calore non sono presenti

Impiantistica: *elettrica* e idraulica a norma

Bagno: ristrutturato

Pavimenti: nuovi



3. SUPERFICI DELL' APPARTAMENTO (rilievo)

Superficie Piano Terra rialzato	
cucina	9,80
dis giorno	1,70
dis notte	5,60
bagno finestrato	7,30
studio	6,82
camera m	15,00
camera m2	15,00
ingresso	4,32
soggiorno	21,40
ripostiglio	1,35
Sup Calpestabile Netta	88,29
Sup Calpestabile Lorda	97,12
Altre Superfici	
terrazzo cucina	2,75
balcone camere	6,50
balcone soggiorno	2,75
garage	19,50
rip/ bagnetto garge	5,10
scale ingresso	11,70
resede lastricato	36,53
resede ingresso	30,63
giardino	100
annesso in legno	15

Figura 4 - superficie netta calpestabile rilevata, oltre ad altre superfici



STIMA IMMOBILIARE

Superficie	Mq reali	Parametri	Mq calcolati
Sup. Netta appartamento	88,29	100%	88,29
Mura	88,29	10%	8,83
balcone	12,00	20%	2,40
garage	19,50	50%	9,75
cantina rip /bagnetto	5,10	40%	2,04
giardino	100,00	8%	8,00
lastricato + scale	78,86	12%	9,46
Totale valore commerciale			128,77

Figura 5 - Superficie commerciale

4. STIMA

Per stimare l'immobile sono stati presi in considerazione due fattori di stima:

Tabella A: Stima rapporto Nuovo Classe A4 /usato

Gli immobili che vengono attualmente costruiti appartengono alla classe A, ovvero sono dotati del certificato di prestazione energetica più alta A1/A4 (dotati di cappotto termico o pareti ventilate, infissi performanti in pvc triplo vetro, caldaia a condensazione collegata ai pannelli fotovoltaici, ecc...).

Immobili nuovi paragonabili in dimensioni a quello oggetto di stima sono venduti nella zona di Santa Maria al valore di euro 3.000 – 3.500 €/Mq.

Attribuendo un valore di deduzione pari a circa euro 100.000,00 il valore dell'immobile si determina in un valore medio di euro 315.000,00.

TABELLA A

valore al mq. del nuovo		IMPORTO STIMA	Media
valore minimo	€ 3.000,00	€ 386.316,60	418.509,65 €
valore max	€ 3.500,00	€ 450.702,70	

Valore di deduzione nuovo/usato minimo € 800,00 € 103.017,76

valore indicativo di valutazione	Media		
	€ 283.298,84	€ 347.684,94	€ 315.491,89

Figura 6 - Tabella A

Tabella B: Stima valore OMI delle agenzie delle entrate

L'agenzia delle entrate definisce un valore minimo e massimo per gli immobili di normale uso, indicando per "normale", impianti e rifiniture che consentono un normale uso dell'immobile.



STIMA IMMOBILIARE

Nella zona di Tirrenia (Litorale pisano) il valore di mercato (€/mq) per la tipologia di abitazione civile, come si evince dalla *figura 6*, è pari a 1900 e 2550.

Attribuendo tali valori alla superficie commerciale dell'immobile si determina un range di valore in euro € 102.000,00 minimo ed € 140.000,00 massimo, valore medio pari a **euro 287.000,00**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2100
Box	NORMALE	810	1100
Ville e Villini	NORMALE	1950	2650

Figura 7 - Dati OMI dell'agenzia delle entrate - PISA centro storico nord quartieri S.ta Maria

TABELLA B Abitazioni di tipo civili

valore al mq. OMI		IMPORTO STIMA	Media
valore minimo	€ 1.900,00	€ 244.667,18	€ 286.518,15
valore max	€ 2.550,00	€ 328.369,11	

Figura 8 - Tabella B valore OMI



STIMA IMMOBILIARE

5. IMMOBILI COMPARABILI

Di seguito gli immobili attualmente in vendita con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima:

Immobili Simili in Pubblicità				
codice	Sup Comm.	Prezzo in pubblicità	€/mq	note
1	128	330.000,00 €	2578,13	stato: ottimo; piano terra completamente ristrutturato venduto a € 290000,00
2	106	299.000,00 €	2820,75	stato: da ristrutturare; terra con garage da ristrutturare - fuori prezzo
3	100	295.000,00 €	2950,00	stato: ottimo; piano terra ristrutturato con giardino e posti auto

Figura 9 - immobili simili in vendita



Appartamento via del Pioppi, Tirrenia, Pisa

€ 330.000

Figura 10 - appartamento codice 1



26 Foto

Planimetria

Trilocale via delle Orchidee 24, Tirrenia, Pisa

€ 299.000

Figura 11 - appartamento codice 2



STIMA IMMOBILIARE



Appartamento in vendita

Rif.: 2037V_6

Prezzo: € 295.000

Superficie: 100 m²

Pisa (PI)

Via delle Orchidee. 24

Figura 12 - appartamento codice 3

In questa comparazione di immobili, viene tenuto conto il prezzo richiesto in pubblicità e il relativo €/mq ricavato. Come da uso e consuetudine, nel nostro mercato immobiliare italiano è presente un sovrapprezzo dovuto alla trattativa che si aggira tra un 10% - 15%.

Ad esempio, prendiamo in riferimento all'appartamento codice 1, è stato messo in pubblicità a € 330.000 ed è stato venduto a € 290.000,00. Per cui $\frac{€ 40.000}{€ 290.000,00} = 13,8\%$.

Trovando il valore medio €/mq degli immobili comparati e moltiplicandolo ai mq del nostro immobile e rivalutandolo il prezzo del 15%, si ricava un valore medio di mercato di circa € 305.000,00.

medio €/MQ immobili comparati	mq del nostro immobile	Valore medio del nostro immobile IN PUBBLICITA'
2.782,96 €	128,77	358.367,87 €

Rivalutazione Similitudine***	€/MQ Rivalutato	Val Medio Rivalutato
15,0%	2.365,52 €	304.612,69 €



STIMA IMMOBILIARE

6. VALORE DI MERCATO

CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI FATTO:

PREGI:

- Funzionale distribuzione degli spazi interni, per poter realizzare anche un ulteriore bagno a piano terra rialzato
- giardino esclusivo con accesso carrabile + garage
- spazio esterno presente
- internamente i lavori sono ottimi
- Possibilità di eliminare le barriere architettoniche
- No spese condominiali

DIFETTI:

- Esternamente a livello condominiale non si presenta molto bene
- Giardino non così accessibile dalla cucina

Tenuto conto della consistenza, della tipologia dello stato di conservazione e di manutenzione dell'unità in oggetto di stima, dell'ubicazione, nonché dell'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento ai prezzi rilevati dalle contrattazioni per unità immobiliari similari venuti negli ultimi due anni dall'agenzia Micasa immobiliare, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità sopra descritta sia il seguente:

valore indicativo di valutazione MiCasa	min.	max.	Media
	€ 270.000,00	€ 310.000,00	€ 290.000,00
Valori €/mq	2.096,73 €	2.407,35 €	2.252,04 €

Ing. Bella Francesca
Micasa Immobiliare S.R.L.
Micasa Immobiliare
Tel. 050 384015 Fax 050 384746
+ 07441080500 - REA: PI - 20724