



## UNIVERSITÀ DI PISA

### Descrizione dell'Ex Tipografia Tacchi

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in Via Sant'Agostino n.c. 120, nel quartiere di San Giusto della città di Pisa, nelle vicinanze della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI, dell'Aeroporto Galileo Galilei di Pisa, nonché della Stazione Ferroviaria di Pisa Centrale ed è costituito da due corpi di fabbrica in muratura accorpati tra loro di diversa epoca costruttiva (realizzati tra gli anni '60 e '70) oltre a resede di pertinenza esclusiva recintato con fabbricato accessorio annesso.

L'accesso principale all'immobile avviene da Via S. Agostino, attraverso il resede di pertinenza che si sviluppa sui lati Est, Sud ed Ovest del fabbricato. Al cortile retrostante, dotato di accesso carrabile, si accede da corte comune a Nord del complesso immobiliare, sulla quale si affacciano altri accessi al fabbricato.

Il fabbricato, a destinazione artigianale (ex-tipografia), si eleva su due piani fuori terra, comunicanti tra loro sia a mezzo di scala interna che a mezzo di scala esterna, ed è così composto:

- al piano terreno quattro locali di varie dimensioni, due locali wc con antibagno, un magazzino adiacente al corpo principale del fabbricato, oltre ad un manufatto esterno in muratura suddiviso in tre locali;
- al piano primo sette locali di varie dimensioni, due disimpegni e una terrazza con accesso tramite scala in ferro dal suddetto piano.

L'immobile attualmente inutilizzato, risulta libero, disponibile e necessita di lavori di manutenzione-ristrutturazione. Il resede di pertinenza prospiciente sulla Via Sant'Agostino, è gravato, per una modesta porzione (delimitabile), da servitù di passo a favore di contigua proprietà privata.

Il fabbricato, privo di vincoli di tipo storico-artistico, risulta legittimo e conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico. Sono disponibili gli atti autorizzativi relativi alle trasformazioni del fabbricato.

Le caratteristiche dell'immobile, l'assenza di particolari vincoli e la sua posizione, inserita in contesto prevalentemente residenziale, rendono possibili varie trasformazioni d'uso per la sua migliore valorizzazione, mediante interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. A disposizione per gli interessati è visionabile una ipotesi di trasformazione del fabbricato che fu elaborata nel corso di Laurea Magistrale in Ingegneria Edile dell'Università di Pisa; lo studio prevedeva la realizzazione di n. 7 unità abitative di taglio vario (in media circa 70 mq) dotate di garage e/o posto auto esclusivo.

### Consistenza

- Superficie coperta complessiva: mq. 360,00;
- Superficie lorda complessiva: mq. 823,00 (di cui circa mq. 124 per locali accessori);
- Resede perimetrale esterno scoperto esclusivo (zona giardino e zona cortile): Sup. mq. 410,00 ca.
- Volume complessivo: mc. 2.860,00 ca

### Dati catastali

Il fabbricato con annessi e resede di pertinenza è individuato all'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati, nel foglio 45 mappale 210 sub. 3, zona censuaria prima, categoria D/1, con rendita catastale di Euro 5.560,00, regolarmente intestato.

La planimetria catastale prot. PI0037281 del 29/04/2015 allegata alla presente relazione è esattamente corrispondente allo stato di fatto.

**Attestato di prestazione energetica:** L'APE è stata trasmessa telematicamente in data 23-11-2020 con id: 0000229078, valida fino al 23-11-2030. Il fabbricato risulta classificato in Classe Energetica G, con indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a: EP<sub>gl,nren</sub> 228.25 kWh/m<sup>2</sup> anno.

## Documentazione fotografica



Vista da via Sant'Agostino, lati Sud - Est



Scala esterna sul prospetto Est







Prospetto Nord sulla corte



Vista del prospetto Ovest e accesso carrabile al cortile retrostante dalla corte



Terrazza in copertura



Annesso per Locali tecnici



Interni laboratorio



Interni laboratorio





Interni laboratorio



Interni ex-uffici

N=43100



E=-75500

1 Particella: 210

Comune: PISA  
Foglio: 45 All: A  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Prot. n. T100461/2015  
16-Apr-2015 11:18



Data: 04/05/2015 - n. P10038300 - Richiedente TINTORINI  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2015 - Comune di Pisa (7/10/14) - Particella: 210 - Subalterno 3 >  
 Via Sant'AGOSTINO n. 120 piano: T-1-2;  
 Foglio: 45  
 Particella: 210  
 Subalterno: 3  
 Ultima Planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**

**CATASTO FABBRICATI**

Ufficio provinciale di  
**Pisa**

Dichiarazione protocollo n. P10037281 del 29/04/2015

Particella: 210 - Subalterno 3 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisa

Via Sant' Agostino

civ. 120

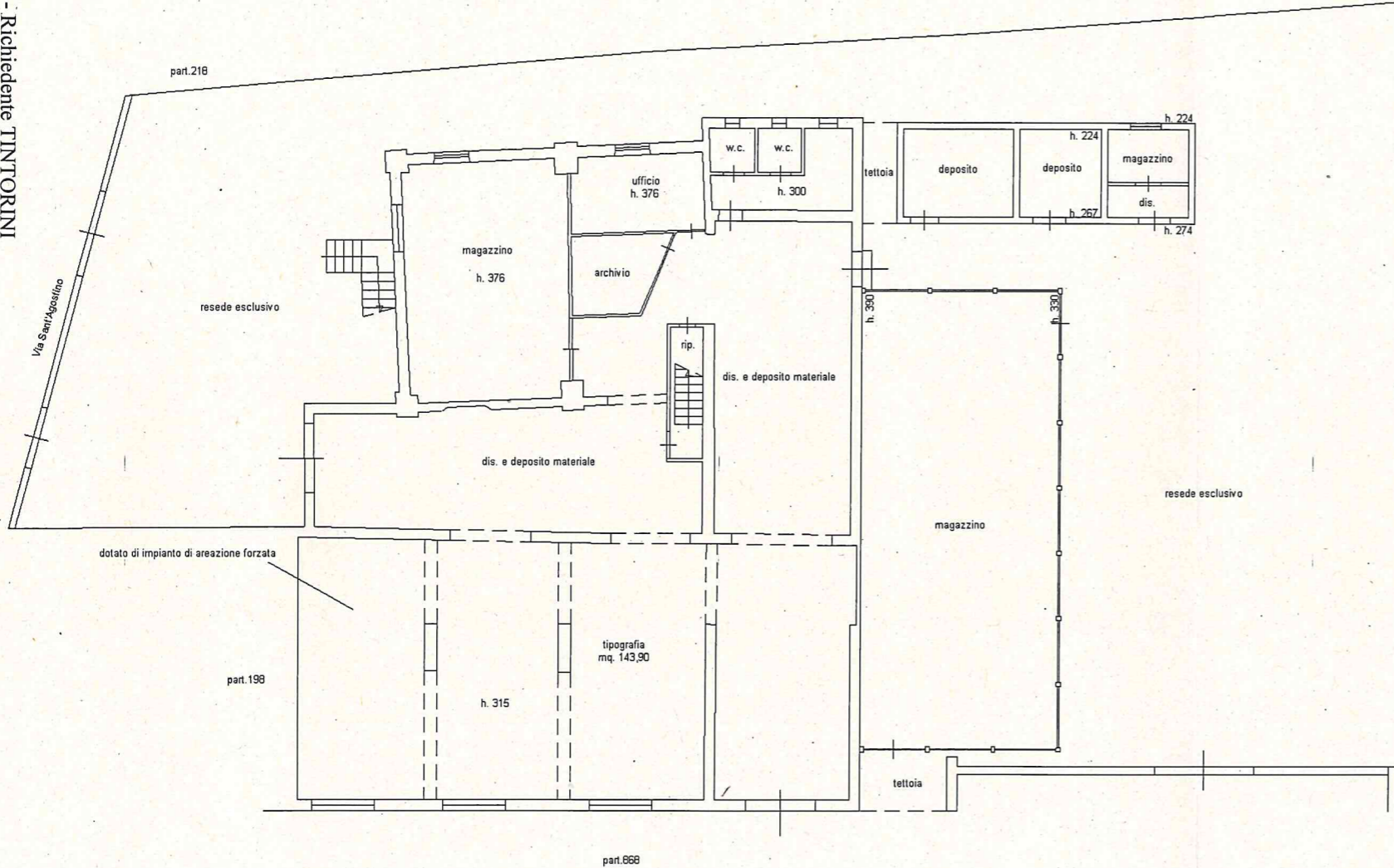
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 45  
Particella: 210  
Subalterno: 3

Compilata da:

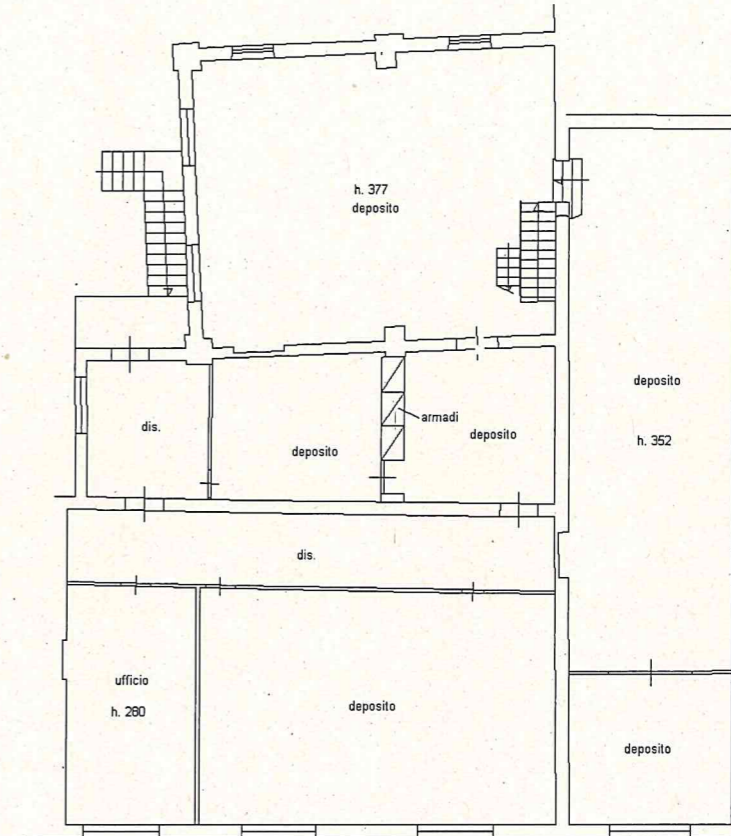
Tintorini Filippo  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

part.218



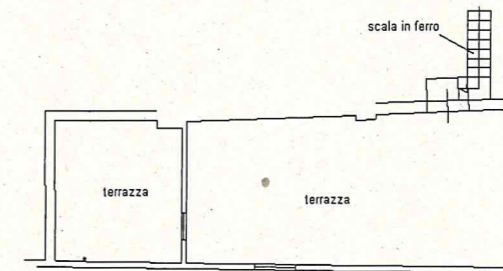
**Piano Terra**

part.209



**Piano Primo**

scala in ferro



**Piano Copertura**



Data: 04/05/2015 - n. P10038300 - Richiedente TINTORINI



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PISA ( Codice: G702)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di PISA</b> <b>Foglio: 45 Particella: 210 Sub.: 3</b>

### INTESTATO

1	UNIVERSITA` DI PISA con sede in PISA	80003670504*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 08/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	210	3	1		D/1				Euro 5.560,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2016 protocollo n. PI0018112 in atti dal 08/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4746.1/2016)
<b>Indirizzo</b>				VIA SANT' AGOSTINO n. 120 piano: T-1-2;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G702 - Sezione - Foglio 45 - Particella 210

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	210	3	1		D/1				Euro 5.560,00	VARIAZIONE del 29/04/2015 protocollo n. PI0037281 in atti dal 29/04/2015 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9868.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA SANT' AGOSTINO n. 120 piano: T-1-2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2020

### Situazione degli intestati dal 29/04/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIVERSITA' DI PISA con sede in PISA	80003670504	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 29/04/2015 protocollo n. PI0037281 in atti dal 29/04/2015 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9868.1/2015)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	45	210	1	Cens.	Zona	D/1					Euro 5.990,90	Variazione del 16/04/2015 protocollo n. PI0032815 in atti dal 16/04/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8796.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				VIA SANT' AGOSTINO n. 120 piano: T-1;									
<b>Notifica</b>		2615/1999		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-			
<b>Annotazioni</b>				di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 757 sub per allineamento mappe									

### Situazione degli intestati dal 16/04/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIVERSITA' DI PISA con sede in PISA	80003670504	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/04/2015
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 16/04/2015 protocollo n. PI0032815 in atti dal 16/04/2015 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8796.1/2015)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	45	210		Cens.	Zona	D/1					Euro 5.990,90	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2014 protocollo n. PI0079335 in atti dal 10/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48973.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA SANT' AGOSTINO n. 120 piano: T-1;									
<b>Notifica</b>		2615/1999		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-			



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2020

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 09/06/1987 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	210 757		1		D/1				Euro 5.990,90 L. 11.600.000	VARIAZIONE del 09/06/1987 in atti dal 31/07/1999 CLASSAMENTO (n. 1118/1987)
<b>Indirizzo</b> , VIA SANT` AGOSTINO n. 120 piano: T-1;												
<b>Notifica</b> 2615/1999							<b>Partita</b>	1035775		<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b> rendita riferita al 1988/89												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	210 757		1							DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1994 in atti dal 31/07/1999 (n. 8792.1/1994)
<b>Indirizzo</b> , VIA SANT` AGOSTINO n. 120 piano: T-1;												
<b>Notifica</b> -							<b>Partita</b>	1035775		<b>Mod.58</b>	-	

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	210 757		1							ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/1997 in atti dal 03/12/1997 (n. 6605.1/1997)
<b>Indirizzo</b> , VIA SANT` AGOSTINO n. 120 piano: T-1;												
<b>Notifica</b> -							<b>Partita</b>	1035775		<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b> da verificare - passaggi intermedi da esaminare												

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2020

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 09/06/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	210 757		1							VARIAZIONE del 09/06/1987 in atti dal 21/05/1994 VSI, AMPL E COLLEG C. T. (n. 1118.1/1987)
<b>Indirizzo</b> , VIA SANT` AGOSTINO n. 120 piano: T-1;												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 22372 <b>Mod.58</b> -												
<b>Annotazioni</b> da verificare												

### Situazione degli intestati dal 09/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIVERSITA` DEGLI STUDI DI PISA con sede in PISA	80003670504	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/10/1994
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/1997 Voltura in atti dal 03/12/1997 Repertorio n.: 21561 Rogante: VICHI PIETRO Sede: PISA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6605.1/1997)			

### Situazione degli intestati dal 12/10/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIVERSITA` DI PISA con sede in PISA	80003670504	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 16/04/2015
<b>DATI DERIVANTI DA</b> RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/10/1994 protocollo n. PI0208258 in atti dal 27/08/2008 Registrazione: Sede: DECRETO RETTORALE (n. 6378.1/2008)			

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/06/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TACCHI Cassio nato a PISA il 16/06/1911	TCCCSS11H16G702L*	fino al 09/09/1997
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 09/06/1987 in atti dal 21/05/1994 Registrazione: VSI,AMPL E COLLEG C.T. (n. 1118.1/1987)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	210 211 425 765				D/1				L. 5.561.000	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 21/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990
<b>Indirizzo</b> VIA SANT` AGOSTINO piano: T-1;												



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2020

<b>Notifica</b>	-	<b>Partita</b>	22372	<b>Mod.58</b>	-
-----------------	---	----------------	-------	---------------	---

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	210 211 425 765				D/1				L. 8.300	Impianto meccanografico del 30/06/1987

<b>Indirizzo</b>	, VIA SANT' AGOSTINO piano: T-1;				
<b>Notifica</b>	-	<b>Partita</b>	22372	<b>Mod.58</b>	-

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TACCHI Cassio nato a PISA il 16/06/1911	TCCSS11H16G702L*	fino al 09/06/1987
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

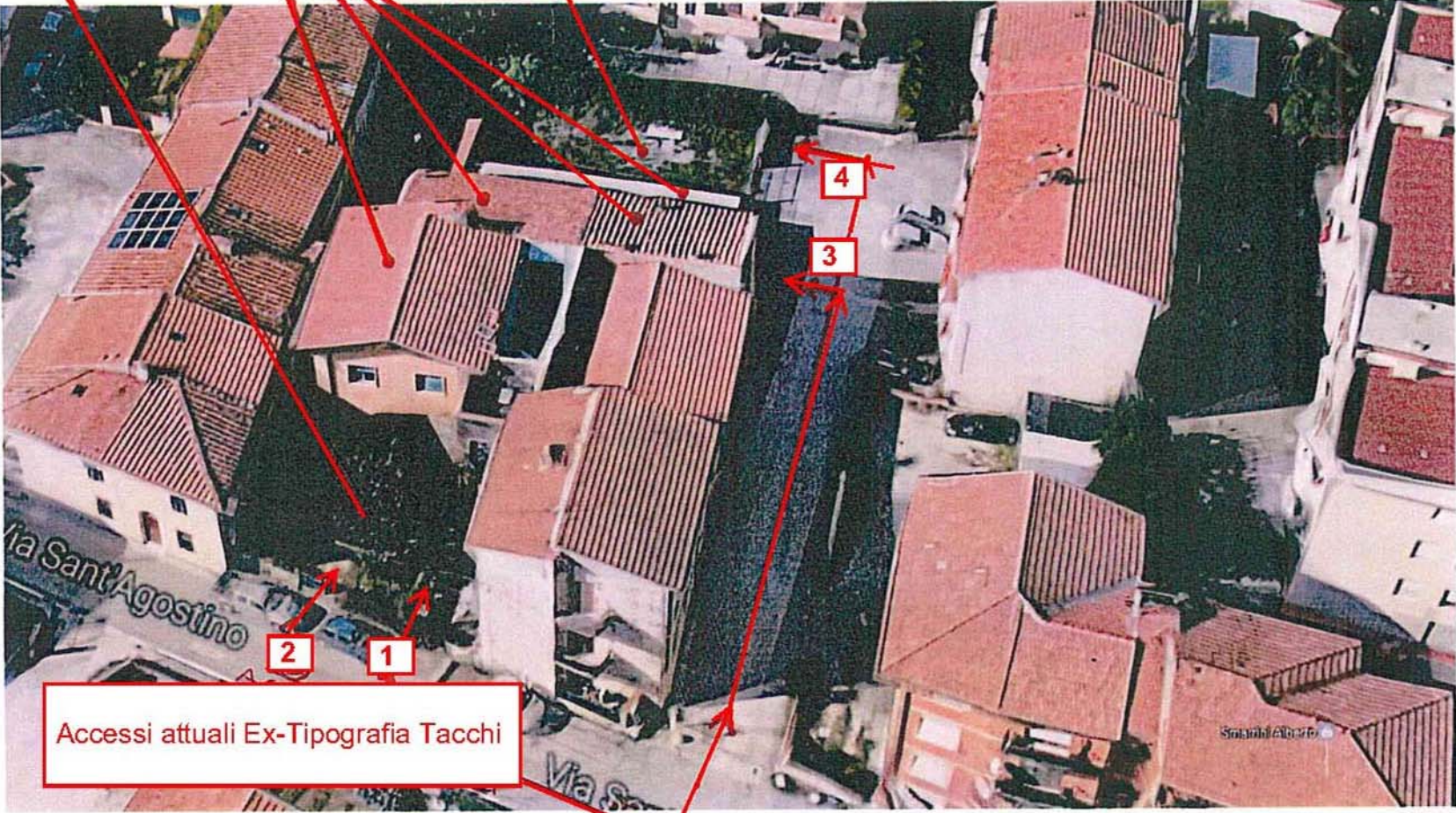
**Ex- Tipografia Tacchi - Via S. Agostino, 120 - Identificazione accessi**

Porzioni fabbricati costituenti l'Ex-Tipografia Tacchi

Resede posteriore

Giardino

<https://www.google.it/maps/@43.7024986,10.3983042,100a,20y,270h,41.8t/data=!3m1!1e3>



Accessi attuali Ex-Tipografia Tacchi