



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; a tal proposito si segnala che è in corso di definizione procedura ex art.81 D.P.R. n. 616/77 e D.P.R. n. 383/94 e ss.mm.ii. "ora per allora" per rettifica di meri errori materiali di quotatura. 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 sarà aggiornata in seguito alla definizione della pratica ex art.81 sopra citata.

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_{gl,nren} 228.25 kWh/m² anno.

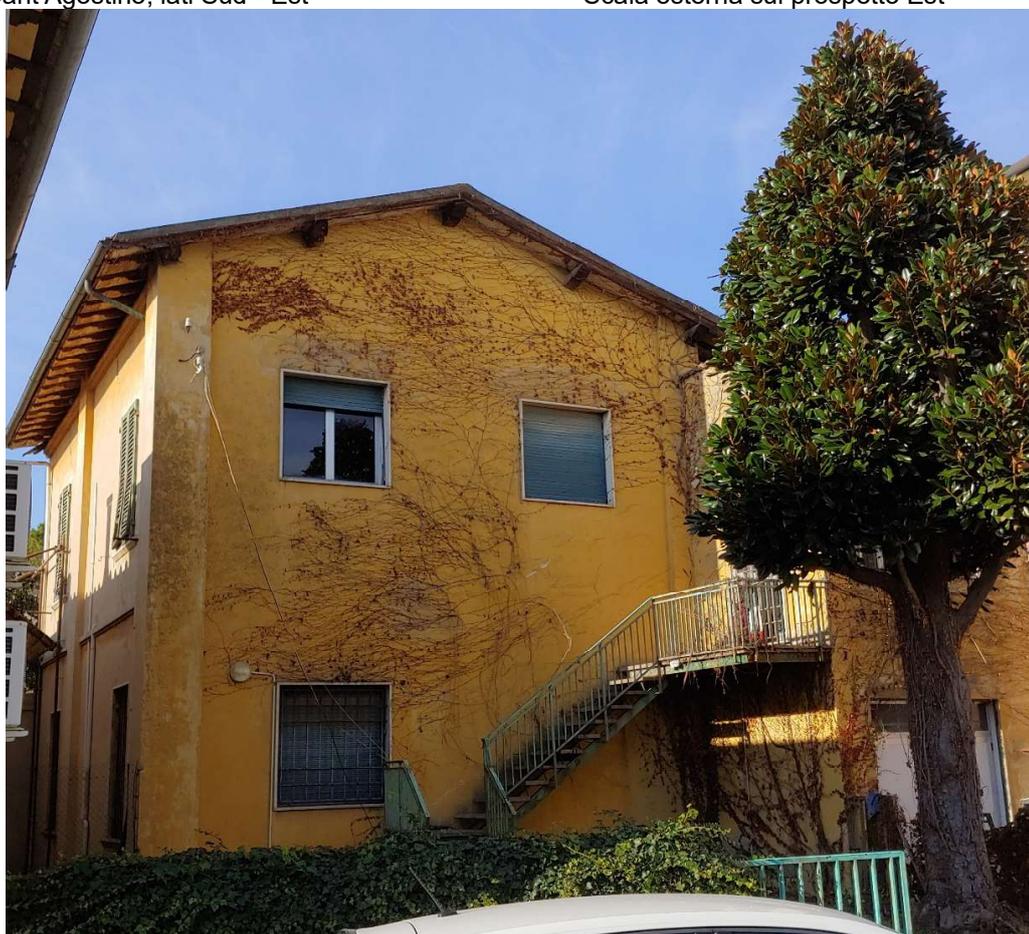
Documentazione fotografica



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