

Unità abitativa lato sud dell'immobile denominato "Casa delle Guardie", ubicata in Località Stagno del Comune di Pisa - Via Aurelia Sud, n. 36.

DESCRIZIONE

L'unità abitativa in oggetto, libera e disponibile, costituisce la porzione sud speculare di fabbricato di tipologia bifamiliare terra-tetto; è dotata di locali accessori e relativa area di pertinenza esclusiva con accesso indipendente.

Si sviluppa ad un solo piano fuori terra, rialzato rispetto al piano di campagna con accesso attraverso una scaletta e terrazza coperta. È dotato di due locali cantina al piano seminterrato, accessibili dall'esterno attraverso altra scaletta.

L'appartamento ha una pianta di forma quadrata: sul disimpegno interno si attestano le porte di ingresso di tutti i vani e più precisamente una cucina abitabile, due camere da letto, un salotto ed un bagno. Le finiture rispecchiano l'epoca di costruzione: i pavimenti sono in piastrelle di graniglia; gli infissi (porte e finestre) sono in legno verniciato con finestre dotate di doppi vetri, a seguito di sostituzione degli originali semplici.

Seppure presenti, gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico necessitano degli adeguamenti previsti dalle attuali normative vigenti in materia. L'impianto termico a GPL, ora in disuso, è costituito da caldaia interna e radiatori per la distribuzione di calore.

Completano la consistenza dell'unità residenziale:

- un locale accessorio già destinato a ricovero attrezzi e animali, facente parte di altro edificio retrostante al fabbricato principale, di forma planimetrica rettangolare e copertura a capanna con struttura in travicelli in legno, mezzane e manto in laterizio con tegole marsigliesi (F. 117 p.lla 57 sub. 7);
- un piccolo fabbricato "ex-garitta" di forma planimetrica quadrata ad un solo piano fuori terra in muratura, struttura copertura in travicelli lignei e manto in coppi ed embrici, posizionato in prossimità della strada di accesso all'argine del Canale dei Navicelli e della via Aurelia Sud (F.117 p. 2 sub. 13);
- un'area di pertinenza recintata della superficie di mq. 1451,00 ca.

La costruzione del fabbricato denominato "Casa delle Guardie" e relative pertinenze risale al tardo periodo reale, intorno agli anni '30, come tramandato dalle famiglie di ex-guardie occupanti nel tempo le due unità immobiliari. Nella schedatura effettuata dall'Ente Parco

Migliarino San Rossore nel 1985 l'insediamento di Casa delle Guardie è datato al 1925. Fin dalla sua edificazione, l'immobile è stato utilizzato come civile abitazione per due nuclei familiari. L'immobile demaniale, ceduto in uso all'Ateneo Pisano dal 1967, è pervenuto in proprietà all'Università di Pisa nel 2004. In generale l'immobile necessita di interventi di ammodernamento e manutenzione straordinaria.

DATI CATASTALI

L'u.i. è censita al N.C.E.U. del Comune di Pisa come segue:

- F. 115 P.IIa 50 sub. 4 + F. 117 P.IIa 2 sub. 13 + P.IIa 57 sub. 7 + P.IIa 158 sub. 5; Cat. A/4 - Cl. 3 - Consistenza Vani 7,00 - Via Livornese, 36 - Piano S1/T - Sup. lorda totale 164,00 mq. - Sup. escluse aree scoperte 152,00 mq. - Rendita € 654,35.

CONFINI

L'unità immobiliare in esame con gli annessi esterni confina a Nord del F. 117 con altra proprietà privata; a Sud e Sud-Est del F. 117 con proprietà Università di Pisa; a Ovest con altri terreni di proprietà Università di Pisa (F. 115 p. 18 e p. 49) e proprietà Demanio Pubblico dello Stato Direzione del Sesto Circolo di Bonificazione per l'essiccazione della Palude di Bientina (F. 115 p. 22).

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, PARAMETRI EDILIZI GENERALI

L'immobile in oggetto è ubicato in zona di interesse paesaggistico, all'interno dei confini della Tenuta di Tombolo ed ha la seguente destinazione urbanistica, regolamentata dal Tit. V cap. II, art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10/05/2002 dello stesso Ente Parco:

- porta del parco- piazzola del parco- parcheggio -centro biciclette (Allegato H - intervento n. 3: Località Osteriaccia di Stagno);
- edifici esistenti ed aree di pertinenza;

Le destinazioni e gli interventi ammessi sono disciplinati nella scheda n. 27 dell'Allegato G: Unità Edilizie -Interventi Ammessi. Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale interna per destinazioni inerenti alle attività del Parco. Per le sistemazioni esterne, si deve fare riferimento anche alla "scheda degli interventi" n. 3 dell'Allegato H.

In merito agli aspetti di cui al suddetto Piano di Gestione, l'Ente Parco ha chiarito che le previsioni di cui alle schede d'intervento dello strumento di governo in essere dovevano

trovare attuazione solo nel caso di cambio di destinazione d'uso del fabbricato rispetto agli usi in essere o previgenti legittimi. Risultando il fabbricato in esame fin dall'epoca della consegna in uso gratuito e perpetuo all'Ateneo dal Demanio utilizzato come residenze, le previsioni urbanistico-territoriali non inficiano le destinazioni d'uso in essere (rif.to nota dell'Ente Parco Prot.llo 2403 del 06/03/2013).

Sottoposto a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" il compendio in oggetto è stato dichiarato con Comunicazione della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana Prot.llo n. 4865 in data 09/04/2009 - ai sensi dell'art. 10 comma 1 dello stesso D.Lgs. e ss.mm.ii. - di *Non Interesse Artistico, Storico, Archeologico o Etnoantropologico*.

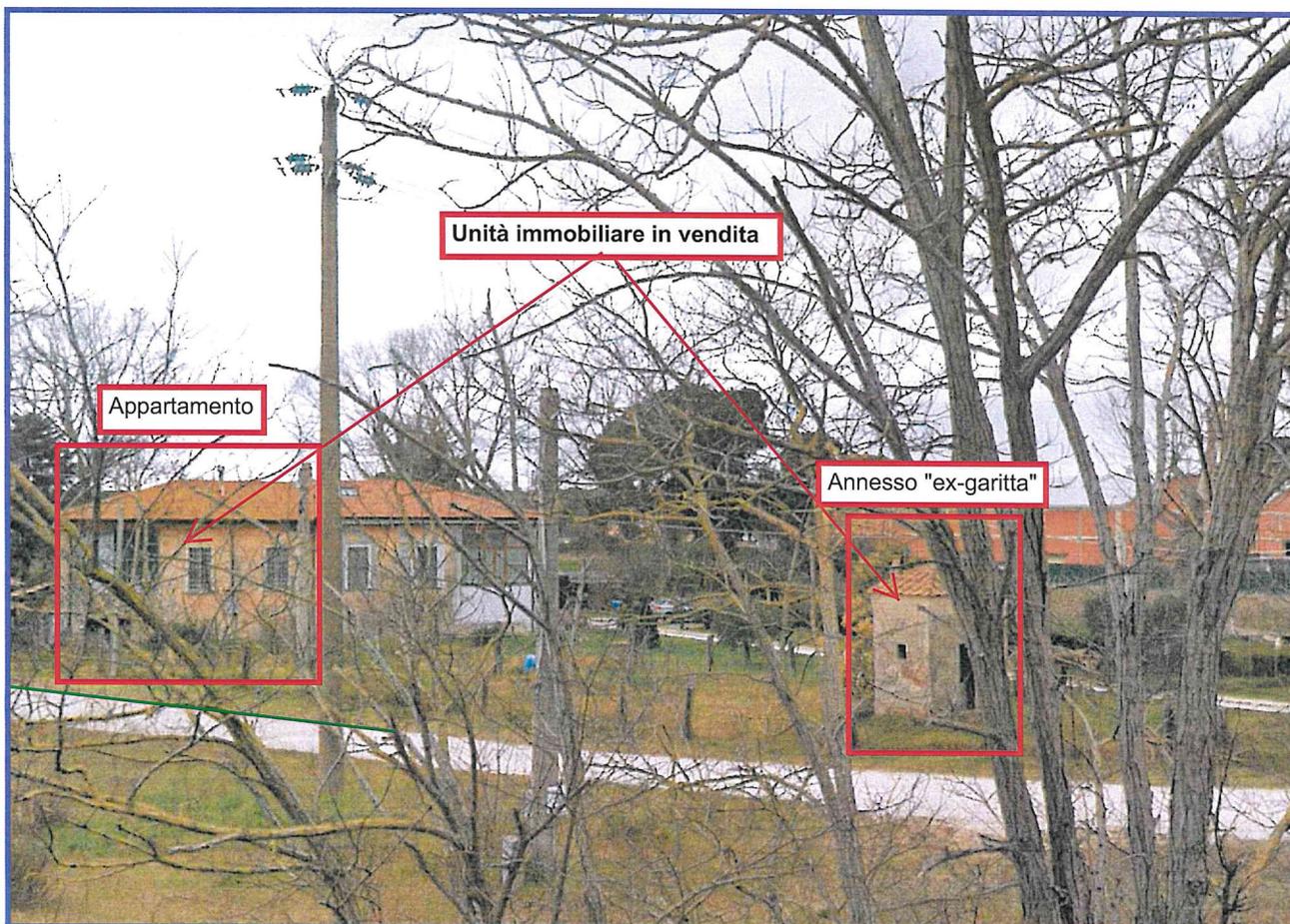
L'unità immobiliare di che trattasi, successivamente al 1967, non ha subito trasformazioni con opere murarie e/o di destinazione d'uso che richiedessero titoli abilitativi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'ACE redatto nell'anno 2012 l'unità immobiliare risulta appartenente alla Classe Energetica "G".



VISTA D'INSIEME CASA DELLE GUARDIE





APPARTAMENTO



ANNESSO "EX-GARITTA" PRESENTE SUL RESEDE ANTISTANTE LA PROPRIETA'



VISTA RESEDE RETROSTANTE LA PROPIETA'





ANNESSO PRESENTE SUL RESEDE RETROSTANTE LA PROPRIETA'

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Pisa
Via Livornese _____ civ. 36

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 115
Particella: 50
Subalterno: 4

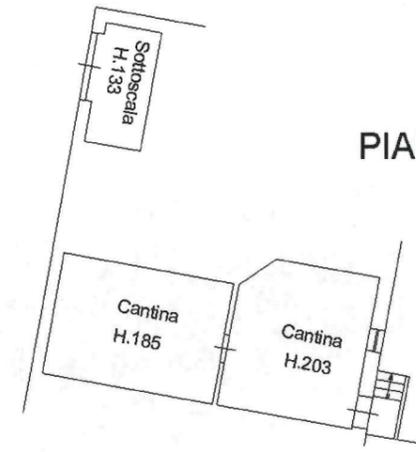
Compilata da:
Basilischi Andrea
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. _____ N. _____

Planimetria
Schema n.1 Scala 1:200

UNIVERSITA' DI PISA
Ufficio Patrimonio
Geom. Andrea Basilischi
Basilischi

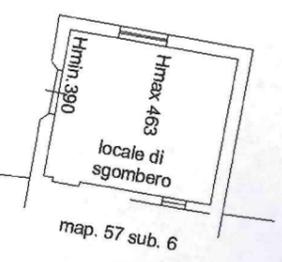


PIANO SEMINTERATO



map.2 sub.6

PIANO TERRA



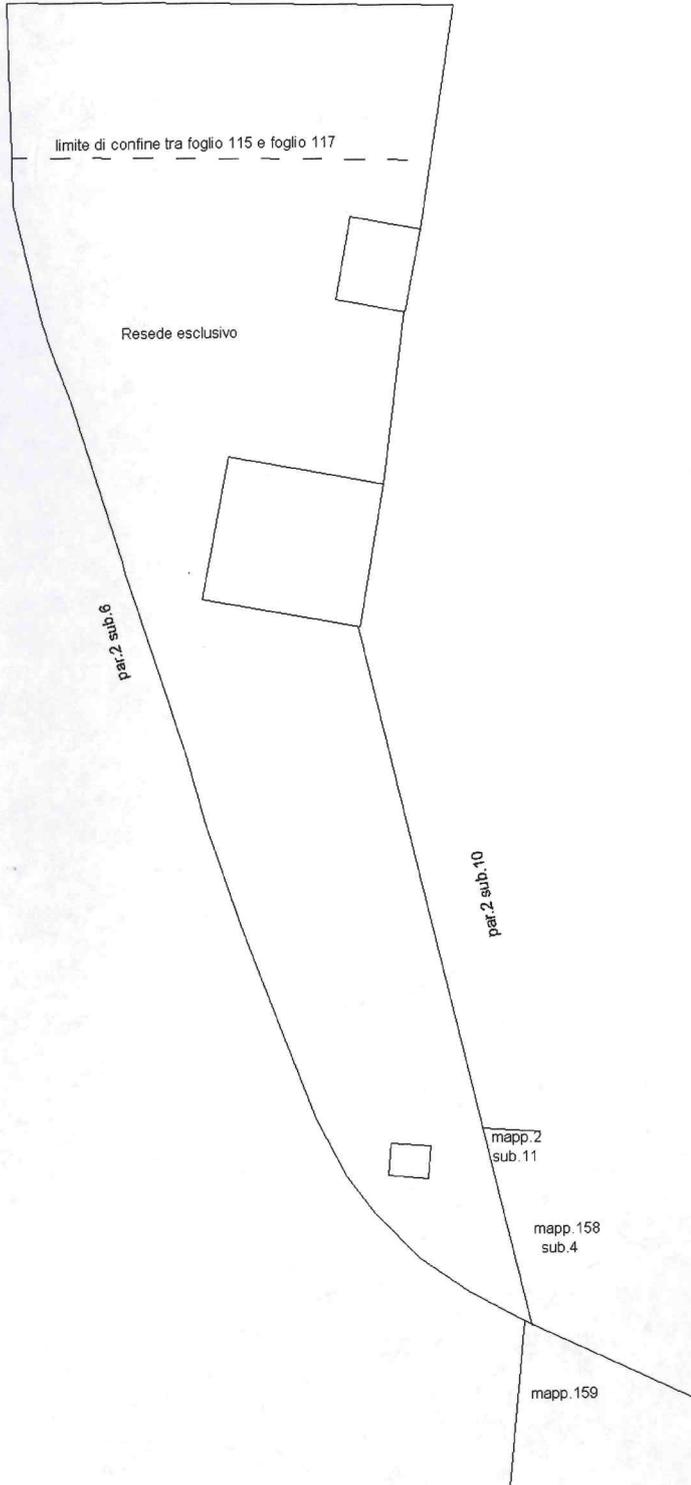
map.2 sub.10

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Pisa	
Via Livornese	civ. 36
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 115 Particella: 50 Subalterno: 4	Compilata da: Basilischi Andrea Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov. _____ N. _____

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1:500

UNIVERSITA' DI PISA
Ufficio Patrimonio
Geom. Andrea Basilischi
Andrea Basilischi



Piano Terra



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2022

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA
	Foglio: 115 Particella: 50 Sub.: 4

INTESTATO

1	UNIVERSITA' DI PISA Sede in PISA (PI)	80003670504*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 05/05/2022

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		117	57 2	7 13	1		A/4	3	7 vani	Totale: 164 m² Totale: escluse aree scoperte**: 152 m²	Euro 654,35	VARIAZIONE del 05/05/2022 Pratica n. PI0034523 in atti dal 05/05/2022 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 34523.1/2022)	
Indirizzo		VIA LIVORNESE n. 36 Piano S1-T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G702 - Foglio 115 - Particella 50
Codice Comune G702 - Foglio 117 - Particella 2
Codice Comune G702 - Foglio 117 - Particella 57
Codice Comune G702 - Foglio 117 - Particella 158

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2022

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		117	57 2	7 13	1		A/4	3	7 vani	Totale: 241 m² Totale: escluse aree scoperte**: 196 m²	Euro 654,35	VARIAZIONE del 24/03/2022 Pratica n. PI0024715 in atti dal 24/03/2022 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 24715.1/2022)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2022

Indirizzo	VIA LIVORNESE n. 36 Piano S1-T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/03/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIVERSITA' DI PISASede in PISA (PI)	80003670504*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 24/02/2022 Pubblico ufficiale VARRATI VALERIO Sede PISA (PI) Repertorio n. 31384 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3190.1/2022 Reparto PI di PISA in atti dal 08/03/2022		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 115 Particella 50 Subalterno 2; Foglio 117 Particella 2 Subalterno 9; Foglio 117 Particella 2 Subalterno 12; Foglio 117 Particella 57 Subalterno 5; Foglio 117 Particella 158 Subalterno 3;

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

N=32100



E=-79400

Comune: (PI) PISA
Foglio: 117
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T87183/2022
15-Mar-2022 10:22:11

1 Particella: 2



7-Giu-2022 10:11:8

Scala originale: 1:4000

Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metr

Comune: (PI) PISA

Foglio: 115

1 Particella: 50