

**PERIZIA ESTIMATIVA****Immobile posto in Seravezza – P.za Mazzini 17-23****Proprietà Istituto per il Sostentamento del Clero  
della diocesi di Pisa**

Pisa

## RELAZIONE

Il sottoscritto Ing. Francesco Manetti iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Pisa al n. 1329, con studio in via San Francesco 18 – Pisa, è stato incaricato dal sig. Sergio Ghelardi in qualità di presidente e legale rappresentate dell'Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Pisa, di redigere la presente relazione di stima e di verifica urbanistica ed edilizia sull'immobile sito in P.za Mazzini 17-23 – Seravezza (LU). È stato fatto accurato sopralluogo assieme al geom Andrea Saviozzi dell'Istituto in data 29 Luglio 2020, che ha fornito anche la documentazione catastale ed edilizia.

**Intestazioni catastali**

Il bene da periziare risulta regolarmente intestato al Catasto fabbricati del Comune di Seravezza al giusto conto al

**Foglio 33, particella 584 sub 3**, categoria A/3, classe 7, piano 2 consistenza 5,5 vani, rendita catastale 360,75€;

**Foglio 33, particella 584 sub 4**, categoria A/3, classe 7, piano 2 consistenza 5 vani, rendita catastale 327,95€;

**Foglio 33, particella 584 sub 9**, categoria C/1, classe 9, piano T consistenza 104 mq, rendita catastale 2.454,62€, indirizzo via Roma 82;

**Foglio 33, particella 584 sub 10**, categoria C/1, classe 9, piano T consistenza 62 mq, rendita catastale 1.463,33€;

**Foglio 33, particella 584 sub 11**, categoria A/3, classe 6, piano 1 consistenza 5,5 vani, rendita catastale 299,67€;

**Foglio 33, particella 584 sub 12**, categoria A/3, classe 6, piano 1 consistenza 6 vani, rendita catastale 326,92€;

**Foglio 33, particella 584 sub 13**, categoria A/10, classe 2, piano 1-2 consistenza 2 vani, rendita catastale 384,76€;

**Foglio 33, particella 584 sub 14**, categoria C/6, classe 3, piano T consistenza 85 mq, rendita catastale 294,12€;

**Foglio 33, particella 584 sub 15**, categoria C/1, classe 9, piano T consistenza 73 mq, rendita catastale 1.722,95;

indirizzo P.za Mazzini, **intestati a Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Pisa c.f. 93007150506 proprietario per 1/1.**

E al Catasto terreni del Comune di Seravezza al giusto conto al

**Foglio 33, particella 583**, seminativo, classe 3, consistenza 770 mq, reddito dominicale 2,58€, reddito agrario 1,99€;

**intestato a Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Pisa c.f. 93007150506 proprietario per 1/1.**

#### Descrizione del bene

Il bene è costituito da immobile posto a Seravezza in via P.za Mazzini.

L'edificio oggetto di perizia è composta da:

- Immobile su tre livelli fuori terra così composto:

- al piano terra ingresso comune con scale di accesso ai piani superiori, corte interna, due locali ripostiglio e un wc sul retro con accesso dalla corte interna, un locale autorimessa e tre locali commerciali ciascuno con accesso diretto sulla piazza pubblica; il locale commerciale a est è composto da vano principale con magazzino e wc sul retro; il locale ad esso adiacente è composto da vano principale, ripostiglio e wc; il locale autorimessa è composto da vano principale e magazzino sul retro; il locale ad ovest è composto da vano principale, disimpegno, wc e magazzino.

al piano primo sono presenti due unità immobiliari e una grande terrazza a comune: l'unità a est è composta da ingresso, soggiorno cottura, ripostiglio, tre camere, disimpegno e bagno; fa parte dell'unità anche un ripostiglio sul retro con accesso dalla terrazza comune. L'unità con accesso a ovest è composta da ripostiglio con balcone con accesso dal disimpegno comune, ingresso, cucina, sala, due camere, ripostiglio, disimpegno e bagno; fa parte dell'unità anche un ripostiglio sul retro con accesso dalla terrazza comune.

- al piano secondo sono presenti tre unità immobiliari: l'unità abitativa posta ad est è composta da ingresso, cucina, sala, ripostiglio, bagno, due camere di cui una dotata di

balcone. L'unità centrale a destinazione uffici è composta da due vani con balcone sulla facciata principale; di tale unità fa parte anche un wc posto al piano primo con accesso dalla terrazza comune sul retro. L'unità abitativa posta a ovest è composta da ingresso, cucina, sala, due camere e bagno.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in parte in legno, in parte con putrelle e voltine. La copertura ha una struttura in travi varesi con tavelle. Mancano gli impianti e il tetto è soggetto a importanti infiltrazioni e necessita di un intervento di impermeabilizzazione con controllo della struttura portante eventualmente ammalorata dalle infiltrazioni stesse. Sul retro al piano primo e piano secondo sono presenti tettoie per il riparo di accessi alla terrazza e di balconi parzialmente crollate. Il fondo commerciale utilizzato (sub 15) si presenta invece in buone condizioni e non necessita di particolari interventi di ristrutturazione.

- terreno a balze posto sul retro del fabbricato, difficilmente vendibile separatamente.

#### Consistenza (superficie lorda):

##### *Piano terra*

negozi sub 9:	vano princ.	117,6
	magazzino	26,1
	wc	3,8
negozi sub 10:	vano princ.	75,7
	rip.	2,2
	wc	5,5
autorimessa sub 14	vano princ.	78
	magazzino	28,1
negozi sub 15	vano princ.	65,6
	magazzino	20,9
	dis wc	13,2
corte comune ai sub 9-10-14		37,7
ingresso comune ai sub 3-4-11-12-13		44,8

##### *Piano primo*

terrazza comune ai sub 11 - 12	125,6
dis comune	6,3

abitazione sub 11	150,9
rip sub 11	24,2
abitazione sub 12	173,7
rip sub 12	23,7
balcone sub 12	3,5
vano scale comune	23
<i>Piano secondo</i>	
appartamento sub 3	148
balconi sub 3	11,3
ufficio sub 13	45,3
balcone sub 13	9,7
appartamento sub 4	116,6
balcone sub 4	5,6

**La superficie totale lorda dell'intero immobile è mq 1387**

**Il terreno ha una superficie di mq 770.**

#### **Occupazione**

Il bene è quasi totalmente inutilizzato, fatto salvo il negozio al piano terra individuato dal sub 15 in cui è presente un'attività commerciale.

#### **Validità edilizia e urbanistica**

L'immobile è stato oggetto di sanatoria per interventi eseguiti in difformità dai titoli edilizi e il Comune di Saravezza ha rilasciato attestazione di conformità in sanatoria n.36 del 06.05.2011.

Lo stato di fatto è rispondente alle planimetrie allegate alla sanatoria.

Sussistono lievi difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, riguardanti alcune partizioni interne, pertanto prima della vendita dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali difformi e specificatamente:

sub 9: partizione interna nel locale principale, ripostiglio in luogo di wc con diversa superficie;

sub 10: diversa sagoma del ripostiglio e del wc sul retro; diverso posizionamento della porta di ingresso e mancanza di porta di collegamento con ingresso a comune;

sub 14: nel ripostiglio sul retro assenza di un vano finestra;

sub 11: diversa sagoma del ripostiglio sul retro;

sub 12: diverso posizionamento della porta di accesso alla prima camera; diverso posizionamento aperture del ripostiglio sul retro;

sub 13: non riportata la divisione interna dei due vani;

sub 4: diversa suddivisione interna tra sala e cucina;

sub 3: diversa partizione interna tra cucina e ingresso e spostamento porta di ingresso alla cucina;

**Valore del bene****FATTORI CHE INFLUENZANO IL VALORE DEL BENE:**

- Il bene è intestato all'istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Pisa proprietario per 1/1;
- il bene è quasi totalmente inutilizzato e abbandonato, fatta eccezione per il sub 15 che ospita un'attività commerciale
- il bene necessita di opere di ristrutturazione totali sia strutturali che impiantistiche quantificabili in circa 800€/mq

**Superficie convenzionale** (norma uni 10750)

le superfici vengono uniformate attraverso coefficienti di omogeneizzazione ai sensi della norma sopra riportata.

sub 9	$121,4+26,1 \times 0,5+0,1 \times 37,7/3 =$	135,7 mq
sub 10	$81,2+2,2 \times 0,5 + 0,1 \times 37,7/3 =$	83,6 mq
sub 14	$78+28,1+0,1 \times 37,7/3=$	107,4 mq
sub 15	$65,5+13,2+20,9 \times 0,5=$	89,2 mq
sub 11	$150,9 + 0,2 \times 24,2 + 0,35 \times 25/2 + 0,2 \times 100,6/2 =$	170,2 mq
sub 12	$173,7+0,2 \times 23,7+0,35 \times 25/2 + 0,2 \times 100,6/2 =$	192,9 mq
sub 3	$148+11,3 \times 0,2 =$	150,3 mq
sub 13	$45,3+9,7 \times 0,2 =$	47,2 mq
sub 4	$116,6+5,6 \times 0,2 =$	117,6 mq

**STIMA**

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori minimi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare<sup>1</sup> (valori medi riferiti al secondo semestre 2019) e quelli acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali<sup>2</sup>. Vengono considerati i valori minimi visto il pessimo stato conservativo dell'immobile.

Pertanto il valore al mq di superficie convenzionale lorda viene stimato in

<b>civile abitazione</b>	<b>1.650,00 €/mq</b>
<b>negozi</b>	<b>1.500,00 €/mq</b>
<b>uffici</b>	<b>1.350,00 €/mq</b>
<b>autorimessa</b>	<b>825,00 €/mq</b>

Per il terreno si considera un prezzo a corpo di **10.000,00 €/mq**. Tale valore è stato ricavato attraverso confronti con vendite di terreni agricoli del Comune di Seravezza, considerando la modesta entità della superficie del terreno in oggetto e la sua conformazione a balze e la posizione sul retro del fabbricato che ne rendono difficile l'utilizzo in maniera svincolata dal fabbricato stesso.

Ed il valore del bene in oggetto risulta pari a:

<b>negozio sub 9</b>	<b>135,7x1500 = 204.000,00 €</b>
<b>negozio sub 10</b>	<b>83,6x1500 = 125.000,00 €</b>
<b>autorimessa sub 14</b>	<b>107,4x825 = 89.000,00 €</b>
<b>negozio sub 15</b>	<b>89,2x1500 = 134.000,00 €</b>
<b>appartamento sub 11</b>	<b>170,2x1650 = 280.000,00 €</b>
<b>appartamento sub 12</b>	<b>192,9x1650 = 318.000,00 €</b>
<b>appartamento sub 3</b>	<b>150,3x1650 = 248.000,00 €</b>

<sup>1</sup> OMI – Seravezza capoluogo – abitazioni civili 1700-2100€/mq negozi 1600-2350€/mq uffici 1500-2000€/mq

<sup>2</sup> Immobiliare.it Comune di Seravezza immobili residenziali (giugno 2020) 2500 €/mq

BorsinoImmobiliare.it abitazioni 1457-2101€/mq negozi 1386-2030€/mq uffici 1248-1871€/mq

MercatoImmobiliare.info appartamenti 2550 €/mq

<b>ufficio sub 13</b>	<b>47,2x1350 = 64.000,00 €</b>
<b>appartamento sub 4</b>	<b>117,6x1650 = 194.000,00 €</b>
<b>terreno</b>	<b>10.000,00 €</b>

A tali cifre vanno detratto i costi per la ristrutturazione quantificabili in circa 800,00 €/mq di superficie lorda, ad esclusione del sub 15 che necessita di ristrutturazione ridotta stimabile in 350,00€/mq oltre alla 15 partecipazione alle spese di ristrutturazione di facciate e copertura, stimabili in circa 200.000/250.000 €; non avendo un calcolo preciso dei millesimi di ripartizione dei subalterni si è stimata la quota in base alla superficie lorda, calcolata circa il 7% della superficie totale.

Il valore complessivo dei beni risultano quindi:

<b>negozio sub 9</b>	<b>204.000 – 120.000 =</b>	<b>84.000,00 €</b>
<b>negozio sub 10</b>	<b>125.000 – 70.000 =</b>	<b>55.000,00 €</b>
<b>autorimessa sub 14</b>	<b>89.000 – 70.000 =</b>	<b>19.000,00 €</b>
<b>negozio sub 15</b>	<b>134.000 – 45.000 =</b>	<b>89.000,00 €</b>
<b>appartamento sub 11</b>	<b>280.000 – 160.000 =</b>	<b>120.000,00 €</b>
<b>appartamento sub 12</b>	<b>318.000 – 180.000 =</b>	<b>138.000,00 €</b>
<b>appartamento sub 3</b>	<b>248.000 – 130.000 =</b>	<b>118.000,00 €</b>
<b>ufficio sub 13</b>	<b>64.000 – 35.000 =</b>	<b>29.000,00 €</b>
<b>appartamento sub 4</b>	<b>194.000 – 95.000 =</b>	<b>99.000,00 €</b>
<b>terreno</b>		<b>10.000,00 €</b>

246 - 15%  
209

Il valore totale dell'intero edificio ottenuto sommando i singoli è pari a **760.000,00 €**.

Vista l'intenzione della vendita in lotto unico si considera uno sconto di circa 20% sul totale. La vendita per singoli lotti sarebbe comunque anch'essa da valutare con uno sconto del 20% in quanto sarebbe complicato e lungo trovare clienti che debbano poi mettersi d'accordo sulla tempistica e la ripartizione delle spese condominiali, che scoraggerebbe l'acquisto di privati singoli.

**Il valore per la vendita in lotto unico è pertanto stimato in 600.000,00 €**

**(seicentomila euro)**

Vista la crisi del mercato immobiliare sia pre Covid che post Covid, si ritiene che possano essere considerate valide offerte al ribasso fino al 15% del prezzo di stima proposto quindi pari a circa 510.000,00€

Pisa, 1 settembre 2020

Dr. ing. Francesco Manetti

**ALLEGATI**

- documentazione fotografica

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 19.27.00  
Visura n.: T323265 Pag: 3

Segue

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI PISA con sede in PISA		93007150506*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/12/1985 protocollo n. LU0021369 in atti dal 30/01/2013 Rogante: MINISTERO INTERNO Registrazione: Sede: RETT VOLT 3140/89 - DECRETO (n. 1259.1/2013)						

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di SERAVEZZA(Codice I622) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		33	584	9			C/1	9	104 m²	Totale: 107 m²	Euro 2.454,62 L. 4.752.800	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 1 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		33	584	10			C/1	9	62 m²	Totale: 73 m²	Euro 1.463,33 L. 2.833.400	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 2 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		33	584	11			A/3	6	5,5 vani	Totale: 154 m² Totale escluse aree scoperte**: 154 m²	Euro 299,67 L. 580.250	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		33	584	12			A/3	6	6 vani	Totale: 153 m² Totale escluse aree scoperte**: 153 m²	Euro 326,92 L. 633.000	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
5		33	584	13			A/10	2	2 vani	Totale: 47 m²	Euro 384,76 L. 745.000	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
6		33	584	14			C/6	3	85 m²	Totale: 99 m²	Euro 294,12 L. 569.500	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 4 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

Data: 07/09/2020 - Ora: 19.27.01

Segue

Visura n.: T323265 Pag: 4

7	33	584	15	C/1	9	73 m <sup>2</sup>	Totale: 79 m <sup>2</sup>	Euro 1.722,95 L. 3.336.100	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 5 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
---	----	-----	----	-----	---	-------------------	---------------------------	-------------------------------	---

**Totale: vani 13,5 m<sup>2</sup> 324 Rendita: Euro 6.946,37**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI PISA con sede in PISA	93007150506*		
1	VOLTURA D'UFFICIO del 06/12/1989 protocollo n. LU0156300 in atti dal 26/06/2013 Registrazione: Sede: RETT VOLT 6557/89 (n. 6875.1/2013)			(1) Proprieta' per 1/1

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di SERAVEZZA(Codice I622) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		33	584	3			A/3	7	5,5 vani	Totale: 139 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 136 m <sup>2</sup>	Euro 360,75 L. 698.500	VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		33	584	4			A/3	7	5 vani	Totale: 117 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 115 m <sup>2</sup>	Euro 327,95 L. 635.000	VIA GUGLIELMO MARCONI n. 3 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

**Totale: vani 10,5 Rendita: Euro 688,70**



Direzione Provinciale di Lucca  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/09/2020 - Ora: 19.27.01  
Visura n.: T323265 Pag: 5

Segue

# Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2020

## Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI PISA con sede in PISA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/12/1985 protocollo n. LU0064940 Voltura in atti dal 22/03/2007 Repertorio n.: 153 Rogante: MINISTRO INTERNO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SOPPRESSIONE ENTI ECCLESIASTICI (n. 3346.1/2007)	93007150506*	(1) Proprieta' per 100/100