

TRIBUNALE DI PISA

PROGRAMMA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO N.1290/2020

R.V.G. 471/2019

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Giudice delegato: **Illustre Dott. Giovanni Zucconi**

Liquidatore: **Egr. Dott. Marcello Lupetti**

Oggetto: PERIZIA DI STIMA ABITATAZIONE IN PISA

Premesso che

in data **01 agosto 2024**, a mezzo PEC, il Dott. Marcello Lupetti comunicava la richiesta per la redazione di una perizia di stima avente ad oggetto quanto riportato:

“...nomina di un perito estimatore per la procedura in epigrafe....omissis ...La perizia è relativa ad alcuni immobili caduti in successione per la quale il Sig. _____ è proprietario di 1/6. Da valutare anche se può essere venduta la quota o è necessario incardinare un giudizio di divisione.”

in data **27 agosto 2024**, in seguito a conferma della disponibilità e di indicazione su come il CTU intendesse svolgere l'incarico, a mezzo PEC il Liquidatore, conferiva formale.

in data **17 settembre 2024** hanno avuto inizio le operazioni peritali, mediante la richiesta formale di accesso agli atti presso il portale del Comune di Pisa e dell'Agenzia delle Entrate.

in data **09 ottobre 2024**, l'amministrazione comunale di Pisa, mediante sistema informatizzato, inviava la documentazione di cui alla Concessione Edilizia per la realizzazione del fabbricato.

in data **10 ottobre 2024**, veniva esaminata la pratica edilizia, risultando carente di elaborati fondamentali, rappresentanti le piante del fabbricato.

in data **12 ottobre 2024**, l'amministrazione concedeva verifica in presenza della documentazione in archivio con appuntamento per il 13 novembre 2024.

in data **06 novembre 2024**, mediante accordo con la proprietà, veniva effettuato sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di stima.

In data **13 novembre 2024**, viene fatto accesso agli atti in presenza e verificate le piante riferite alla concessione originaria. Le successive varianti non contengono piante.

In data **13 novembre 2024**, viene completata la perizia ed inviata all'OCC.

Relazione di stima

Con la presente, il sottoscritto Andrea Granchi nato a Pontedera il 10 maggio 1975, iscritto al Collegio dei Geometri di Pisa al n° 1324, con studio tecnico in Pontedera, via vecchia di San Gervasio 4, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, incaricato dal Liquidatore, Dott. Marcello Lupetti, redige quanto segue:

1 descrizione del bene

È oggetto della presente perizia di stima, un unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un edificio per appartamenti edificato su 6 piani fuori terra a cavallo tra il 1975 ed il 1980.

Ubicato all'angolo tra via Vasco Viviani e via Paganino Gaudenzi, nel quartiere di San Michele degli Scalzi a Pisa.

Trattasi di grande edificio con tre corpi scala con ascensore, a servizio di 30 appartamenti, oltre a spazi esterni comuni.

La proprietà oggetto di perizia, è costituita da un appartamento ubicato nell'ala nord est del fabbricato collocato al piano quinto. Pertinenza esclusiva dell'appartamento, garage con accesso sul fronte nord est del fabbricato da resede comune al piano terra.

L'appartamento, al suo interno, è composto da: corridoio di ingresso, con cucina sul lato destro ed adiacente locale wc, ampia sala sul lato sinistro e frontalmente il disimpegno notte. Due camere, bagno ed ulteriore accesso alla sala, tramite ridetto disimpegno.

Esternamente, sono presenti due terrazze con accesso, la prima dalla cucina, la seconda dalla sala.

I resedi ed il verde a comune, sono dotati di recinzione metallica con cancello ad apertura meccanizzata. (Allegato "A" Rilievo fotografico)

a) Aspetto costruttivo.



Andrea Granchi Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Sotto il profilo costruttivo, trattasi di edificio con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato. Le strutture da esame visivo appaiono deteriorate, in parte lesionate, hanno subito oltre alle ormai diffuse per la tipologia, carbonatazioni delle armature con relativo distacco del calcestruzzo, anche importanti movimenti tali da causare schianti diffusi ai tamponamenti ed ai tramezzi nell'unità immobiliare. (vedi verbale amministratore in rilievo fotografico). Riguardante sempre l'aspetto strutturale in concorrenza con la determinazione di un congruo deprezzamento del bene, sono le evidenti tracce di ponte termico in prossimità dei travetti del solaio di copertura.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

b) Aspetto dimensionale ed igienico sanitario

Le dimensioni dei locali appare ampia e gli stessi risultano idonei all'uso.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

c) Aspetto impiantistico

Gli impianti dell'unità immobiliare in oggetto, sono ormai superati rispetto a quanto previsto dalle vigenti norme di settore. In particolare, gli impianti elettrici, non sono dotati di cavidotti idonei al passaggio di cavi di adeguate dimensioni. Gli impianti di adduzione idrica, sono in tubi di ferro zincato, che presentano importanti fenomeni di corrosione, determinando un'imminente rinnovamento degli stessi. Gli impianti di riscaldamento, non consentono la circolazione con distribuzione a raggio tramite collettori destinati ai singoli elementi radianti, costituendo un sistema obsoleto con rese termiche non ottimizzate.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

d) Valutazione in rapporto al contesto circostante

Il quartiere San Michele degli Scalzi, è collocato alla prima periferia della città di Pisa, alla luce delle espansioni degli ultimi decenni, è di fatto assimilabile alle zone più centrali. È dotata di tutti i servizi della città, quali linea urbana autobus, esercizi commerciali di prossimità. Rimane una zona dove sono ancora presenti aree verdi, in particolar modo il lungarno delle Piagge. Per quanto di pregio, presenta criticità legate a recenti fenomeni di allagamento, documentati sia dalla presenza di infiltrazioni ed infiorescenze al piano terra, che da recenti interventi di ripristino delle macchine degli ascensori.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

e) Aspetto delle finiture

Le finiture dell'unità immobiliare ed in generale del fabbricato, sono di buon livello, in particolare, i pavimenti all'interno dell'appartamento, hanno piastrelle in marmo di Carrara, che

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Andrea Granchi Geometra

ne esaltano il livello. Le aree esterne sono ben curate, fatta eccezione per le recinzioni e relativi cancelli, aggrediti dalle corrosioni e bisognosi di rinnovamento.

Conformità edilizia urbanistica e catastale

La casa risulta:

Sotto il profilo edilizio, edificata in forza delle:

C.E. 453/1972 e 454/1972; C.E. 514/1973; C.E. 593/1974 e 546/1974,

Licenza 206/1975; C.E. 565/1975 e 564/1975

C.E. 487/1976 e 488/1976 per variante

Autorizzazione per l'abitabilità n° 51 del 26/04/1978

Da rilievo tecnico del 06/11/2024 è emersa una difformità planimetrica relativa alla disposizione interna dei locali.

Sotto il profilo catastale, è censita all'Agenzia delle Entrate di Pisa, catasto fabbricati del Pisa, foglio n° 32, con planimetrie regolarmente in atti;

particella n° 669, subalterno 13, categoria C6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita € 57,07

particella n°669, subalterno 50, categoria A2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 1011,74

Le planimetrie e la consistenza sono conformi allo stato dei luoghi. (Allegato "B")

Sotto il profilo impiantistico, conforme all'epoca di realizzazione degli impianti.

Sotto il profilo igienico sanitario, la presenza di lesioni nelle murature interne e perimetrali, determina l'apertura di una riserva in sulle rispetto dei requisiti.

Criteri di stima

La stima sarà redatta sulla base del valore medio al mq derivante dalle risultanze delle compravendite monitorate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. (Allegato "C"). Al valore medio risultante, saranno applicati i parametri di deprezzamento e/o di apprezzamento determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui al precedente paragrafo. Detti valori saranno confrontati con l'offerta, reperibile dai portali dedicati, quali evidenti elementi attestanti l'attuale mercato immobiliare. (Allegato "D")

Parametri di apprezzamento



Le finiture di buon livello, costituite da pavimenti in marmo di Carrara per le zone giorno e parquet nelle camere, pongono l'immobile in oggetto, su un livello superiore alla media dell'offerta di zona. Apprezzamento 5%

Ogni altra caratteristica, appare in linea con gli immobili paragonati.

Parametri di deprezzamento per caratteristiche intrinseche

- a) La diffusa vetustà impiantistica e delle dotazioni sanitarie. Penalizza 5%
- b) La presenza di importanti lesioni sulle murature, è difficilmente quantificabile. Risulta estremamente complesso, riuscire a determinare la causa e di conseguenza la soluzione a detti problemi. In maniera più spicciola, valutando l'aspetto prettamente commerciale, detti difetti, vanno a determinare una carenza di appetibilità del bene. È ragionevole agire con un importante deprezzamento rispetto ai valori dei beni assimilabili, tale da suscitare interesse commerciale a fronte di tali problematiche. In concorrenza con queste cause, anche la netta presenza di ponti termici, che si manifestano con muffe e aloni scuri in prossimità dei travetti del solaio di copertura. Penalizza 30%
- c) L'evidente presenza di permeazioni dal sottosuolo, evidentemente in risalita sulle murature, comprovate dalla presenza di muffe sul pavimento e lacerazioni degli intonaci sulle pareti, incidono in maniera negativa sul valore del Garage. Limitatamente a detto locale, penalizza l'8%.
- d) La difformità planimetrica rilevata, necessita di deposito di CILA tardiva per sanare l'unità immobiliare. Nel dettaglio, trattasi della demolizione di un tramezzo tra il soggiorno e la terza camera, oltre all'allargamento del bagno principale, riferibile al 1998 come da nuova planimetria catastale in data 03/02/1998. Il costo di tale operazione, influirà in negativo sul valore commerciale del bene. Si quantifica in € 1.000 di oblazione, € 1.500 di onorari tecnici, € 120 diritti di segreteria. Totale € 2.620

Parametri di deprezzamento per caratteristiche estrinseche

La recente situazione idrografica, dettata dai cambiamenti climatici, scaturita di allagamenti e ristagni di acqua nella zona, determina un deprezzamento, non consistente, in quanto riferibile a tutti i beni, compresi quelli in comparazione. Essendo tuttavia, più riferibile al futuro, piuttosto che ai periodi passati di riferimento, è ragionevole apportare un deprezzamento del 3% rispetto ai valori di riferimento dell'OMI.

Altro parametro deprezzante riferito al bene, è determinato, dalla presenza del Diritto di Abitazione in favore della sig.ra I



Andrea Granchi Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Essendo assimilabile il Valore del Diritto di Abitazione a quello dell'Usufrutto, si rende necessario provvedere al calcolo in base alle formule riportate nell'apposito paragrafo. Il valore risultante, costituirà il relativo deprezzamento da applicare al valore del diritto di proprietà del bene.

Valutazione delle caratteristiche dimensionali

Stante la superficie utile lorda, ovvero il parametro di quantificazione del bene in oggetto, misurata mediante rilievo ammonta a:

piano quinto abitazione mq 111 – coefficiente k 1 – superficie ragguagliata mq 111

Piano quinto terrazze mq 18 – coefficiente k 0,15 – superficie ragguagliata mq 2,7

piano terra garage mq 19 – coefficiente k 1 – superficie ragguagliata mq 19

Ricerca dei valori comparabili

Valori OMI estratto tabella Allegato "C"

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Periferica/ZONE: Piagge, S.Michele

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori: compravendita Abitazioni civili tra €/mq 1.700 ed €/mq 2.450, locazione tra €/mq 6,5 e 9,4/mese

Box compravendita tra €/mq 810 ed €/mq 1.100, locazione tra €/mq 5,8 e €/mq 8,2

Il valore di riferimento ricercato, basato sui dati pubblici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, fornito dall'Agenzia delle Entrate, da prendere in riferimento è quello delle abitazioni civili per l'appartamento e dei Box per il garage.

Valutata la forbice delle compravendite del 1° semestre 2024 riferibile ad uno stato conservativo normale, si ritiene congruo il valore medio pari a $\text{€/mq } 1.700 + \text{€/mq } 2.450 = \text{€/mq } 4.150 / 2 = \text{€/mq } 2.075$ per l'appartamento ed $\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 1.100 = \text{€/mq } 1.910 / 2 = \text{€/mq } 955$



Andrea Granchi Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base di quanto descritto al paragrafo parametri di apprezzamento e di deprezzamento, si ha una somma negativa di - 33% sul valore di riferimento dell'appartamento e di - 11 % sul garage.

Quanto ai valori della locazione, essendo i parametri deprezzanti riferiti alle strutture e non all'uso delle medesime, si ritiene congruo attestarci prezzi superiori al valore medio. Confrontare il dato medio risultante dall'offerta immobiliare attuale dell'allegato "D".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valutazione del valore di vendita della proprietà

Sulla base di tutto quanto redatto, il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto sarà il prodotto tra la superficie ragguagliata per l'appartamento di mq 114 ed il valore al mq di €/mq 2.075 - 33% = €/mq 1.390 = € 158.488

Sottrazione del costo di sanatoria € 2.620 = € 155.868 (arrotondato)

Per il garage la superficie di mq 19 ed il valore al mq di €/mq 955 - 11% = €/mq 850 = € 16.150

La somma risulta essere € 155.868 + € 16.150 = € 172.018

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valutazione del valore del diritto di abitazione

La stima del valore di abitazione, è costituita da una formula finanziaria che tiene di conto di specifici parametri. La logica è quella di capitalizzare la rendita netta fruibile da un bene per il numero di anni di speranza di vita dell'usufruttuario. Il tasso di capitalizzazione è dato dal quoziente tra la rendita netta ed il valore di vendita del bene.

La rendita lorda usualmente è considerata dal canone di affitto percepibile dal bene, che può essere determinato dalle tabelle OMI riferite alla zona in oggetto. La rendita netta, è data dalla rendita lorda, meno le spese. Le spese sono in estimo identificate con parametrizzazione di specifici valori che nella media sono:

imposte in cedolare secca 21%

IMU,

quota di manutenzione 10%;

quota di reintegrazione 1,5%;

quota di assicurazione 0,5%;

spese di amministrazione e sorveglianza 5%;

perdita media per sfitto e inesigibilità 3%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo IMU:

Rendita catastale € 1.068,81, aliquota 1,05% IMU € 1.903,34 anno 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valori di locazione da tabelle OMI:

Da tabella OMI allegata risulta una forbice di valore di locazione per immobili simili nella zona, riferito al primo semestre 2024 di €/mq 8,5 appartamento; 7,5 €/mq garage.

Aspettativa di vita da tabella istat 2024:

Età 88 anni, aspettativa di vita da tabella istat risulta 5,587 anni

Rendita annuale lorda:

Appartamento €/mq mese 9 x 12 mesi x mq 114 = € 12.312

Garage €/mq mese 8 x 12 mesi x mq 19 = € 1.824

Totale rendita lorda annua € 14.136

Sommatoria costi:

41% della rendita lorda + IMU = € 14.136 x 41% + € 1.903 = € 5.795 + € 1.903 = € 7.699

(arrotondato)

Rendita netta:

€ 14.136 – € 7.699 = € 6.437

Tasso di capitalizzazione:

Rendita annua/valore compravendita = 6.437 / € 172.018 = 0,374 = 3,74%

Calcolo del valore di usufrutto

Il valore di usufrutto in estimo, è dato dalla formula : $\text{Reddito utile netto} \times (q^n - 1) / (i \times q^n)$

dove i è il tasso di capitalizzazione,

q è 1+i

n gli anni di prospettiva di vita

$V = € 6.437 \times (1.0374 \text{ elevato a } 5,587 - 1) / (0,0374 \times 1.0374 \text{ elevato a } 5,587) = € 31.919$

Il valore ricercato ammonta ad € 31.919

Conclusioni



Andrea Granchi Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE

Per tutto quanto sopra esposto dati i valori calcolati, il valore pari ad 1/6 della proprietà in oggetto, gravata da diritto di abitazione risulta essere:

(Valore di mercato proprietà – valore diritto di abitazione) : 6 =
(€ 172.018- € 31.919) / 6 = € 140.099 / 6 = € 23.349 diconsi euro
ventitremilatrecentoquarantanove.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

La presente perizia si compone di pagine 9 oltre a 4 allegati

- A “Rilievo fotografico”
- B “Planimetrie catastali attuali, impianto e visure”
- C “Tabella valori OMI”
- D “Comparazione offerte immobiliari”

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Sottoscritto in forma digitale

Andrea Granchi Geometra

Albo di Pisa n° 1324

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

granchi
andrea
Collegio dei
Geometri di
Pisa
Geometra
13.11.2024
16:33:38
GMT+01:00



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

