

TRIBUNALE DI PISA

R.V.G. 2726/2021

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delegato: Illustre Dott. Marco Zinna

Liquidatore: Egr. Dott. Marcello Lupetti



ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: PERIZIA DI STIMA ABITATAZIONE IN BIENTINA



ASTE
GIUDIZIARIE®
Premesse®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 efigrafe....omissis ...La perizia è relativa alla ricerca del più probabile valore di mercato per il diritto di usufrutto dell'appartamento in Bientina, via del Monte est e delle relative pertinenze, censiti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, Catasto Fabbricati, foglio 22, particella 493, subalterni 17 e 19 e particella 494.”



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 incarico di cui all'allegato “A”



ASTE
GIUDIZIARIE®

Che 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 Bientina e dell'Agenzia delle Entrate.

Che in data **03/10/2024**, l'amministrazione comunale, concedeva visura delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato



ASTE
GIUDIZIARIE®

Che in data **25/10/2024** la proprietà concordava l'accesso all'appartamento e veniva effettuato sopralluogo con rilievo planimetrico dell'edificio



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 elevato su 2 piani fuori terra oltre a mansarde e seminterrati, edificato tra il 1980 ed il 1985.

È ubicato nella frazione denominata Quattrostrade, in una traversa privata di via del Monte est.

Nella maggior consistenza di sette appartamenti con ingresso indipendente e resede esclusivo, la proprietà oggetto di perizia, è costituita da un'unità immobiliare collocata al piano primo dell'ala nord del fabbricato. Garage seminterrato, avente accesso sul fronte nord da resede esclusivo.

L'appartamento, al suo interno, è composto da: ingresso in open space, costituito da soggiorno, con camino, pranzo ed angolo cottura, in diretta comunicazione un locale ripostiglio ed il disimpegno notte. Terrazza sui lati est e nord, con accesso mediante porte finestra. Due camere matrimoniali e due bagni, di cui uno con accesso da una camera.

Al piano seminterrato, è collocato un ambiente, originariamente ad uso autorimessa, che a seguito di modifiche esterne, non è più fruibile da mezzi a ruote, con attuale destinazione funzionale di sgombero/lavanderia.

Ampio resede esclusivo su due lati dell'unità, prevalentemente pavimentato, oltre a viabilità di penetrazione a comune con altre unità.

a) Aspetto costruttivo.

Sotto il profilo costruttivo, trattasi di edificio con struttura in muratura portante e calcestruzzo armato con finitura intonacata e tinteggiato. Solai in latero cemento, copertura a padiglione con tegole in laterizio. Le strutture da esame visivo appaiono idonee e ben mantenute. Gli infissi, sono in legno, con persiane sempre in legno.

b) Aspetto dimensionale ed igienico sanitario

Le dimensioni dei locali sono ampie e gli stessi risultano idonei all'uso.

c) Aspetto impiantistico



Andrea Granchi Geometra



Gli impianti, risultano conformi all'epoca della realizzazione, ad esclusione di integrazione dell'impianto elettrico con fotovoltaico certificato.

Impianto di riscaldamento con pompa di calore, eseguito in regime di superbonus.

Funzionante ma datato l'impianto di approvvigionamento idrico, presumibilmente in con tubi in ferro.



d) Valutazione in rapporto al contesto circostante

Trattasi di una periferia collinare del capoluogo, costituita in prevalenza da edifici residenziali, con ampi spazi esterni, ben servita dalla viabilità ordinaria, con presenza a distanza contenute di esercizi commerciali di prima necessità.

La località è servita da 3 linee di trasporto pubblico, verso il capoluogo, Pontedera e Santa Maria a Monte.



Titoli edilizi e rappresentazione catastale

Il fabbricato è stato edificato in forza della C.E. n° 39/1980, successiva variante di fine lavori n° 32/1985 del 04/04/1985.

Autorizzazione di Abitabilità del 12/03/1985

Con Autorizzazione Edilizia n°16/1993 del 13/02/1993, sono state apportate variazioni al resede ed alle recinzioni.

Con CILAS n° 92/2022, sono stati eseguiti interventi di efficientamento energetico, fine lavori del 04/06/2024.

Sotto il profilo catastale, è censita all'Agenzia delle Entrate di Pisa, catasto fabbricati del Comune di Bientina, foglio n° 22, particella 493 subalterno 1 graffata alla particella 494, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 582,31.

Particella 493 subalterno 19, categoria C/6, classe 1, consistenza 56 mq, rendita € 185,10.

Planimetrie depositate in data 13/03/1985

Difformità rilevate

Da rilievo tecnico eseguito in data 25/10/2024, sono emerse alcune difformità non sostanziali. Nello specifico trattasi della realizzazione di un secondo servizio igienico all'interno dello studio, con la relativa apertura di una porta verso una camera e la realizzazione di una parete interna per la creazione di un ripostiglio nel ridetto vano. Esternamente, il parapetto della scala di accesso è stato sostituito da balaustra in metallo, apportando quindi una variazione prospettica. Al piano



seminterrato, risulta, non realizzata una finestra sul fronte ovest, che fu rappresentata nei grafici di cui alla concessione edilizia.

Criteria di stima

La stima del valore di usufrutto, 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.

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%.

Calcolo IMU:

Rendita catastale € 767,41 , aliquota 1,05% IMU € 1.353,71 anno 2024

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 3,5 – 4,6

Valori di compravendita da tabelle OMI

Da tabella OMI allegata risulta una forbice di valore di compravendita per immobili simili nella zona, riferito al primo semestre 2024 di €/mq 1.100 – 1.300

Aspettativa di vita da tabella istat 2024

Età 63 anni, aspettativa di vita da tabella istat risulta 23,657 anni



Andrea Granchi Geometra

Sarà redatta in comparazione, la stima del valore fiscale di usufrutto, sulla base del valore medio al mq derivante dalle risultanze delle compravendite monitorate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. Al valore medio risultante, saranno applicati i parametri di deprezzamento e/o di apprezzamento determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui al successivo paragrafo.

Parametri di apprezzamento

Non si evidenziano particolari caratteristiche che possano determinare un valore superiore ai valori medi di mercato, la tipologia edilizia, avente ingresso indipendente e spazi esterni, risulta comune alla maggioranza delle abitazioni della zona.

Risulta tuttavia, di valore superiore alla media locale, la presenza di impianto fotovoltaico e l'ammodernamento dell'impianto di climatizzazione invernale.

Parametri di deprezzamento per caratteristiche intrinseche

Le difformità edilizie riscontrate, determinano, non commerciabilità del bene. In materia edilizia, è tuttavia possibile compravendere evidenziando in atto dette difformità, che andranno costituire un deprezzamento del valore, pari ad i costi di sanatoria. In ambito catastale, la presenza di un secondo bagno e ripostiglio, va a determinare la difformità planimetria in ordine al numero dei vani e di conseguenza alla rendita. È pertanto, necessario operare con l'adeguamento mediante Denuncia di Variazione per modifica distributiva degli spazi interni e conseguente presentazione di nuova planimetria e ricalcolo del numero dei vani e della rendita. Tale attività non inciderà sul valore stimato, ma costituirà un costo tecnico necessario per rendere il bene compravendibile.

Altro parametro deprezzante, è costituito dal fatto che il valore ricercato è riferito al diritto di usufrutto, che si estinguerà alla morte del dante causa. In diretta conseguenza, l'appetibilità commerciale del bene, e quindi il peso della componente "domanda" nella determinazione del valore di mercato sarà estremamente sfavorevole.

Parametri di deprezzamento per caratteristiche estrinseche

Non si evidenziano particolari caratteristiche che possano determinare un valore inferiore ai valori medi di mercato

Calcolo dei costi di sanatoria



Andrea Granchi Geometra



Per quanto rilevato, le difformità riscontrate in ambito edilizio, necessitano di sanatoria mediante Accertamento di Conformità. La procedura presuppone la predisposizione di domanda di Accertamento di Conformità, comprensiva di elaborati grafici, relazioni, e quanto previsto dalle norme in materia. Tale attività ha un costo tecnico medio provinciale di circa 3.000,00 €.

Alla parcella professionale, si dovranno sommare i diritti di segreteria comunali, attualmente pari ad € 350,00, due marche da bollo da 16 €, l'oblazione compresa tra € 1.000 ed € 5.000



Valutazione delle caratteristiche dimensionali

La superficie commerciale, è calcolata al lordo delle murature, in quanto le murature stesse, costituiscono oggetto di compravendita. La stessa, sarà parametrizzata, mediante l'attribuzione di un coefficiente K, variabile, in funzione della rispettiva destinazione funzionale. Nell'estimo, pur non esistendo dei parametri assoluti, si attribuisce nella consuetudine, il valore 1 alla porzione puramente abitativa; il valore 0,15 per balconi, terrazze o simili, il valore 0,35 per le cantine; il valore 0,10 per resedi e giardini.

Superfici misurate da rilievo tecnico:

Appartamento mq 109 x K 1 = mq 109

Balconi mq 14 x K 0,15 = mq 2,10 ≈ mq 2

Cantine mq 54 x K 0,35 = mq 18,90 ≈ mq 19

Resedi mq 194 x K 0,10 = mq 19,4 ≈ mq 19

Superficie commerciale ragguagliata mq 149

Calcolo del valore medio di mercato per la compravendita

Sulla base di tutte le considerazioni anzi scritte, si ritiene il più congruo valore di mercato per il bene in oggetto, quello derivante dal prodotto della superficie commerciale mq 149, per il valore unitario di riferimento di € 1.250,00, detratto delle spese di sanatoria di € 5.000.

Per quanto sopra descritto, il più probabile valore di mercato della quota di Proprietà del bene in oggetto ammonta ad €/mq 1.250 x mq 149 = € 186.250 – € 5.000 = € 181.250

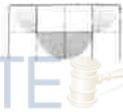
Calcolo della rendita annuale netta

Locazione €/mq mese 4,00

Mesi 12

Superficie commerciale mq 149

Calcolo della rendita lorda annua €/mq mese 4,00 x mesi 12 x mq 149 = € 7.152



Andrea Granchi Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La somma delle spese in percentuale ammonta al 20% di € 7.152 = € 1.430,4

L'IMU incide per € 1.353,71

L'IRPEF in cedolare secca del 21% di € 7.152 = € 1.501,92

Ai fini del calcolo del compenso al CTU, si determina il costo della componente fiscale di IMU ed IRPEF ed imposta di registro (calcolata successivamente). Pari a IMU 1.353,71 + IRPEF 1.501,92 +

Imposta Registro € 6.670,18 = € 9.525,81

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La rendita netta ammonta ad € 7.152,00 - € 1.430,40 - 1.353,71 - 1.501,92 = € 2.865,97

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo del tasso di capitalizzazione

In base alla formula finanziaria il tasso di capitalizzazione è dato dal quoziente del "Reddito operativo netto / il valore dell'immobile"

Tasso Capitalizzazione = $2.865,97 / 181.250 = 0,0154 = 1,54 \%$

Calcolo del valore di usufrutto

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

dove i è il tasso di capitalizzazione,

q è $1+i$

n gli anni di prospettiva di vita

$V = € 2.865,97 \times (1,0154 \text{ elevato a } 23,657 - 1) / (0,0154 \times 1,0154 \text{ elevato a } 23,657) =$

$= 2.865,97 \times 0,4355 / 0,0154 \times 1,4355 = 2.865,97 \times 19,70117 = 2.865,97 \times 19,70117 = € 56.462,96$

Il valore ricercato ammonta ad

€ 56.462,96 diconsi euro cinquantaseimilaquattrocentosessantadue/96

Valore usufrutto ai fini fiscali

Il valore ricercato, sarà determinato dal coefficiente di cui al decreto direttoriale datato 21 dicembre 2023, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2023, riferito al diritto di usufrutto.

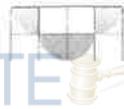
Detto parametro in funzione dell'età di anni 63 attribuisce il 55% all'usufruttuario ed il 45% al nudo proprietario.

Valore di mercato proprietà € 181.250 quota usufrutto = € 181.250 x 55% = € 99.687,5

detto valore può essere calcolato in base alla rendita catastale rivaluta (prezzo valore) ed

ammonterebbe in caso di acquisto con beneficio prima casa ad € 767,41 x 115 x 55% = € 48.538,68

Pontedera loc. Montecastello (PI) Via Vecchia di San Gervasio, 4 - P.I. 02408810501 - cel. 328 4936855 mail andrea.granchi.geometra@gmail.com - pec andrea.granchi@geopec.it



Andrea Granchi Geometra

é ragionevole determinare il costo di imposta derivante dall'acquisto del valore di usufrutto, nella misura del 9% di registro da calcolarsi sulla media del valore fiscale minimo e massimo applicabili, risultante $(€ 99.687,50 + € 48.538,68) : 2 = € 74.113,09 \times 9 \% = € 6.670,18$

Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico estimatore, valutate le difformità edilizie sanabili, viste come deprezzamento del valore commerciale del bene, le difformità catastali, quale costo ante compravendita che pertanto non incideranno sul valore, assimilato il valore di usufrutto ad una rendita netta capitalizzata per il numero di anni si aspettativa di vita, valuta in € 56.462,96 lordi il valore di usufrutto, ai quali detrarre una media ipotizzabile di imposte pari ad € 6.670,18, con risultante quale valore ricercato:

€ 49.792,78 (euro quarantanovemilasettecentonovantadue/78)

La presente perizia si compone di pagine 8 oltre a 3 allegati

- A "Rilievo fotografico"
- B "Planimetrie catastali"
- C "Tabella valori OMI"

Sottoscritto in forma digitale

Andrea Granchi Geometra

Albo di Pisa n° 1324

granchi
andrea
Collegio dei
Geometri di
Pisa
Geometra
05.11.2024
10:33:46
GMT+01:00