



TRIBUNALE DI PISA
RICORSO 485/2021 R.V.G.

O.C.C.: Egr. Dott.ssa Giulia Giachetti

Oggetto: PERIZIA DI STIMA ABITATAZIONE IN LAJATICO

Premesse

Premesso che in data **07 settembre 2023**, a mezzo PEC, la Dott.ssa Giulia Giachetti comunicava la richiesta per la redazione di una perizia di stima avente ad oggetto quanto riportato:

“...con la presente sono a richiedere la sua disponibilità a svolgere l'incarico come esperto estimatore nella procedura in epigrafe.

Nel decidere se accettare o meno l'incarico le chiedo di tener conto delle tempistiche della procedura e della necessità di contenere al massimo le spese in favore del ceto creditorio e quindi di applicare le tariffe medie o minime a secondo della complessità dell'incarico.

La perizia è relativa ad un'immobile sito in Lajatico dove la Sig.ra [REDACTED] risulta proprietaria di 1/3 e dovrà essere stimato il valore quella quota”

Nominare il Geom. Andrea Granchi, iscritto al Collegio dei Geometri di Pisa con il n° 1324, con sede in Via Vecchia di San Gervasio n. 4, Pontedera (PI), c.f. GRNNDR75E10G843C, p.iva 02408810501 quale esperto estimatore.”

Che in data **08 settembre 2023**, a mezzo PEC il nominato Andrea Granchi inviava risposta al liquidatore, come di seguito riportato:

“Ringraziandola per la fiducia riservatami, accetto con gratitudine l'incarico conferitomi. Rimango in attesa di un contatto con la proprietà o chi si renderà disponibile per condurmi ad effettuare sopralluogo tecnico all'immobile. Le ricordo, che oltre alla ricerca del più probabile valore di mercato, poiché l'immobile dovrà essere alienato, è opportuno procedere alla dovute verifiche in ordine alla conformità edilizia e catastale. Sarà pertanto necessario sia sottoscritta delega per accesso agli atti che provvederò quanto prima ad inviarle”.



Che in data **09 ottobre 2023** il perito comunicava al liquidatore l'inizio delle operazioni peritali, richiedendo l'autorizzazione per l'accesso agli atti e per l'accesso alla proprietà.

Che in data **12 ottobre 2023** avveniva primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, alla presenza della sig. [REDACTED] ed il sottoscritto procedeva con rilievo planimetrico e fotografico.

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.ssa Giulia Giachetti redige quanto segue:

1 descrizione del bene

Sono oggetto della presente perizia di stima, un appartamento, facente parte di un piccolo condominio ed un magazzino collocato in altro fabbricato.

L'appartamento

a) Descrizione generale

L'unità, si trova al piano primo di tre fuori terra, nell'ala sud del fabbricato. Lo si raggiunge mediante 2 rampe di scale e vi si accede da pianerottolo condominiale. Al suo interno, si compone di ingresso nel soggiorno pranzo, cucinotto, disimpegno che funge da ripostiglio ed antibagno, servizio igienico. Disimpegno notte, dal quale si accede, alla camera matrimoniale, ad un ripostiglio, ad una seconda camera. Al piano ammezzato, è presente un piccolo ripostiglio con altezza limitata, ed accesso dal primo pianerottolo della scala condominiale.

b) Aspetto costruttivo.

Sotto il profilo costruttivo, trattasi di edificio edificato in muratura ordinaria di mattoni e pietra, di antica realizzazione, con orizzontamenti parte in volte di laterizio e parte in travi e correnti in legno con sovrastante scempiato di mezzane. Lo stato di conservazione è mediamente buono, salvo alcune minime criticità rappresentate da piccola lesione in corrispondenza di una finestra del piano primo (camera matrimoniale appartamento), probabilmente determinata dal parziale



cedimento di un architrave. Ulteriori imperfezioni, riguardano le aree condominiali, nello specifico, sono presenti evidenti avvallamenti nei vari pianerottoli della scala. Non è stato possibile eseguire un esame della copertura, che tuttavia a prima vista appare in buono stato.

Scendendo nel dettaglio dell'appartamento, al suo interno, appare in buone condizioni, e privo di evidenti difetti. Evidente intervento di ristrutturazione databile a cavallo degli anni '80/'90.

Il fabbricato, di originaria forma rettangolare, è stato ampliato con un corpo esterno, ove sono collocati attualmente la cucina ed il bagno.

c) Aspetto dimensionale ed igienico sanitario

Con riferimento ai parametri del DM 1975 e successivi regolamenti locali, gli ambienti sono idonei all'uso. Sono ben illuminati e ventilati, di adeguate dimensioni, privi di muffe o tracce di qualsivoglia insalubrità.

d) Impianti

La dotazione impiantistica, appare adeguata all'uso, non sono a conoscenza circa la presenza di certificazioni, tuttavia l'impianto elettrico risulta funzionante, databile approssimativamente negli anni '80 del XX secolo.

Il riscaldamento, è di tipo a termosifoni, presenti in ogni vano, le tubazioni sono a vista, non presentano criticità, sono del tipo ad anello, con circuito di mandata e di ritorno indipendenti, i corpi radianti in ghisa apparentemente ben dimensionati e mantenuti, la caldaia è a gas metano, a camera stagna e ventilazione forzata, relativamente recente.

e) Finiture

Le finiture, sono di livello medio, idonee alla tipologia di alloggio, le piastrelle sono di colore bianco sporco, di forma quadrata 30x30, posate in diagonale, uguali per tutti i locali, ad esclusione del bagno e della cucina. Gli infissi, sono in legno con vetro camera di limitato spessore, non nuovi ma in buone condizioni, le persiane in alluminio, presenti zanzariere.

f) Valutazione in rapporto al contesto circostante

L'edificio è ubicato nel centro storico di Lajatico, prospiciente alla parrocchia di San Leonardo Abate, in posizione dominante, con esposizione sui lati est, sud ed ovest. Le dotazioni infrastrutturali, appaiono adeguate e ben raggiungibili. Il paese negli ultimi anni è stato ben valorizzato dal punto di vista turistico e culturale, risulta vivo ed attrae persone sia locali che



straniere. Lajatico, è servito dal trasporto pubblico, che lo collega alle aree maggiormente urbanizzate ed ai servizi non presenti in loco.

Conformità edilizia urbanistica e catastale

La casa nel suo corpo principale è stata costruita antecedentemente al 1 settembre 1967, ha subito ampliamenti e variazioni

Sotto il profilo catastale, conforme alle planimetrie in atti dal 22/01/2016, a seguito di denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni. È rappresentata al giusto conto nel Comune di Lajatico, foglio 14, particella 107 subalterno 11, graffata alla particella 402, subalterno 6, categoria A/2, classe U, vani 5, superficie 76 mq, rendita 489,34.

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. 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.

Parametri di apprezzamento

Per quanto sopra descritto, non si rilevano elementi tali da apprezzare rispetto alla media dei beni assimilabili l'edificio in oggetto. Tuttavia, il buono stato di conservazione ed il discreto livello di finiture ed impianti, se riferito alla realtà del centro storico, vanno a bilanciare le carenze di cui al paragrafo successivo

Parametri di deprezzamento

La vetustà globale del fabbricato, lo pone su un livello leggermente inferiore alla media dei valori di compravendita, che deriva anche da edifici recenti più moderni e dotati di spazi esterni esclusivi, non presenti per l'edificio in oggetto.

Valutazione delle caratteristiche dimensionali

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

appartamento mq 75



ripostiglio mq 3,5 x K 0,3 = 1 mq

Superficie commerciale ragguagliata mq 76

Ricerca dei valori comparabili

Valori OMI estratto tabella

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: Pisa

Comune: Lajatico

Fascia/zona: Centrale/Capoluogo

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1100	L
Box	NORMALE	420	520	L
Ville e Villini	NORMALE	970	1200	L

Osservazione annunci immobiliari

1) Portale Idealista.It; Mediatore Studio 2; superficie dichiarata mq 90; richiesta € 90.000; prezzo/mq € 1.000; stato apparente, Buono; descrizione inserzione:

“Lajatico - A due passi dalla piazzetta principale: Proponiamo in vendita un appartamento di circa 90 mq, tre vani in buone condizioni generali oltre a sottotetto/mansarda di proprietà, inserito in una palazzina storica di sole due unità immobiliari posto al secondo e ultimo piano. Internamente si compone da ingresso, cucina abitabile, soggiorno o seconda camera matrimoniale, camera matrimoniale, bagno con finestra e una piccola stanza con finestra da usare come jolly.”

2) Portale Idealista.It; Mediatore Gremar; superficie dichiarata mq 100; richiesta € 114.000; prezzo/mq € 1.140; stato apparente, buono; descrizione inserzione:

Nelle suggestive colline pisane inserito nel piccolo e caratteristico paese di Orciano a 320 metri sopra il livello del mare, proponiamo in vendita appartamento di 4 vani in palazzina di sole tre unità posto al piano primo si compone da



ingresso in zona giorno con accesso ad una terrazza abitabile, cucinotto, bagno, disimpegno notte, due camere matrimoniali e una doppia. Al piano seminterrato un locale di circa 25 mq da utilizzare come locale di sgombero. La casa si presenta in buone condizioni generali subito abitabile ottima come casa vacanze o investimento Portale Immobiliare.It; Mediatore Unicredit SubitoCasa; superficie dichiarata mq 63; richiesta € 93.000; prezzo/mq € 1.476; stato apparente, abitabile; descrizione inserzione:

3) Portale Idealista.It; Mediatore Deal; superficie dichiarata mq 98; richiesta € 145.000; prezzo/mq € 1.479; stato apparente, buono recente; descrizione inserzione:

La proprietà si trova in un piccolo condominio di recente costruzione, nel paese di Lajatico, noto per i natali del famoso cantante Andrea Bocelli.

Dall'ingresso entriamo nel salotto, cuore della casa, dove nell'immediata sinistra si trova la cucina che ha un piccolo balcone, nel salone vi è anche un piccolo ripostiglio molto comodo. Le due ampie camere da letto ed il bagno con doccia; dal salotto e da una delle camere da letto si accede a due terrazzi panoramici.

è caratteristico il soffitto in legno a spiovente che garantisce la giusta coibentazione degli ambienti. Dal piano terra si accede alla comoda ed ampia cantina esclusiva e nel retro c'è il posto auto assegnato. Collegato al condominio vi è l'ampio terreno di proprietà esclusiva della proprietà oggetto di vendita.

Valutazione

Sulla base di tutto quanto redatto, si propone una forbice di valori attribuibili al bene in oggetto, determinata,

In base alla media dei valori OMI compresi tra 860 e 1.100 €/mq ossia €/mq 980. Vista la limitata disponibilità di immobili simili presenti sul mercato, con valori richiesti, compresi tra 1.000 e 1.479 €/mq, tenuto di conto, che gli immobili proposti, hanno caratteristiche apparentemente superiori al bene ricercato, visto che il prezzo di pubblicità è comunque sempre soggetto a trattativa al ribasso, Il sottoscritto estimatore, reputa congruo il valore di € 1.000/mq che moltiplicato per la superficie commerciale di 76 mq, attesta il valore dell'appartamento in € 76.000,00

Il magazzino

a) Descrizione generale

L'unità, si trova al piano terra di tre fuori terra, nell'ala sud del fabbricato. Si affaccia su traversa della via principale, mediante apertura non molto grande dotata di serranda scorrevole. Al suo interno, è composto di un unico ambiente con volta a botte, di forma rettangolare, limitato dalla presenza di un corpo estraneo che ne ostruisce in parte l'accesso, di proprietà di terzi, identificato come centrale termica



b) Aspetto costruttivo.

Sotto il profilo costruttivo, trattasi di edificio edificato in muratura ordinaria di mattoni e pietra, di antica realizzazione, con orizzontamenti parte in volte di laterizio e parte in travi e correnti in legno con sovrastante scempiato di mezzane. Lo stato di conservazione è mediamente buono. Non è stato possibile eseguire un esame della copertura, che tuttavia a prima vista appare in buono stato.

Scendendo nel dettaglio del magazzino, al suo interno, appare in buone condizioni, e privo di evidenti difetti.

c) Aspetto dimensionale

L'ambiente, nel suo complesso appare ampio. La presenza dell'ambiente C.t. limita sostanzialmente la possibilità di accesso alla parte posteriore del locale

d) Impianti

La dotazione impiantistica, appare adeguata all'uso, non sono a conoscenza circa la presenza di certificazioni, tuttavia l'impianto elettrico risulta funzionante..

e) Finiture

Le finiture, sono di livello basso, comunque idonee all'uso di magazzino. Presente importante pecca dovuta alla presenza di tubazioni per il riscaldamento delle unità limitrofe, che attraversano in più punti, ad altezza ridotta il locale

f) Valutazione in rapporto al contesto circostante

L'edificio è ubicato nel centro storico di Lajatico, prospiciente alla parrocchia di San Leonardo Abate. Le dotazioni infrastrutturali, appaiono adeguate e ben raggiungibili. Il paese negli ultimi anni è stato ben valorizzato dal punto di vista turistico e culturale, risulta vivo ed attrae persone sia locali che straniere. Lajatico, è servito dal trasporto pubblico, che lo collega alle aree maggiormente urbanizzate ed ai servizi non presenti in loco. Limitata l'accessibilità

Conformità edilizia urbanistica e catastale

La casa nel suo corpo principale è stata costruita antecedentemente al 1 settembre 1967, ha subito variazioni



Sotto il profilo catastale, parzialmente conforme alle planimetrie in atti dal 31/05/2005, a seguito di denuncia per errata rappresentazione grafica. La difformità è costituita dalla rappresentazione dell'accesso, indicato con porta di dimensioni inferiori al reale e dalla presenza di 3 gradini a salire verso l'interno, che di fatto non esistono. Tale aspetto non limita la commerciabilità del bene. È rappresentata al giusto conto nel Comune di Lajatico, foglio 14, particella 115 subalterno 5, categoria C/2, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 71,99.

Criteria 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. 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.

Parametri di apprezzamento

Per quanto sopra descritto, non si rilevano elementi tali da apprezzare rispetto alla media dei beni assimilabili l'edificio in oggetto.

Parametri di deprezzamento

Per quanto sopra descritto, non si rilevano elementi tali da deprezzare rispetto alla media dei beni assimilabili l'edificio in oggetto.

Valutazione delle caratteristiche dimensionali

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

magazzino mq 36

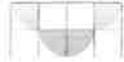
Ricerca dei valori comparabili

Valori OMI estratto tabella

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: Pisa

Comune: Lajatico



Fascia/zona: Centrale/Capoluogo

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Box

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1100	L
Box	NORMALE	420	520	L
Ville e Villini	NORMALE	970	1200	L

Valutazione

Sulla base di tutto quanto redatto, si propone una forbice di valori attribuibili al bene in oggetto, determinata,

In base alla media dei valori OMI compresi tra 420 e 520 €/mq ossia €/mq 470. Non vi sono sui canali pubblicitari beni simili da comparare.

Il sottoscritto estimatore, reputa congruo il valore di € 450/mq che moltiplicato per la superficie commerciale di 36 mq, attesta il valore del magazzino in € 16.200,00

Conclusioni

Sulla base delle due stime di cui sopra, il sottoscritto perito estimatore, valuta un valore stimato per i due beni vendibili anche separatamente, in:

Appartamento € 76.000,00 (euro settantaseimila/00)

Magazzino € 16.200,00 (sedecimiladuecento/00)

Considerata la limitazione derivante dalla divisione della proprietà pro quota indivisa, si reputa coerente, applicare al valore corrispondente ad 1/3 dell'intero, un deprezzamento del 10%. Risulterà quindi il valore ricercato della quota di 1/3 pari a:



Andrea Granchi Geometra

**Appartamento = € 76.000,00 : 3 = € 25.333,33 – 10% = € 25.333,33 – € 2.533 = € 22.800,33
(euro ventiduemilaottocento/33)**

**Magazzino = € 16.200,00 : 3 = € 5.400,00 – 10% = € 5.400,00 - € 540,00 = € 4.860,00
(euro quattromilaottocentosessanta/00)**

Pontedera 18/10/2023

Sottoscritto in forma digitale

Andrea Granchi Geometra

Albo di Pisa n° 1324

Allegati:

A Rilievo fotografico

B Planimetrie catastali

C Tabella valori OMI



granchi
andrea
Collegio dei
Geometri di
Pisa
Geometra
08.01.2024
20:16:59
GMT+00:00