

TRIBUNALE DI PISA
RICORSO 349/2022 R.G.

O.C.C.: Egr. Dott.ssa [REDACTED]

Oggetto: PERIZIA DI STIMA BOX IN PISA

Premesse

Premesso che in data **14 febbraio 2024**, a mezzo PEC, la Dott.ssa [REDACTED] 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.”

Nomina il Geom. Andrea Granchi, [REDACTED]

[REDACTED] quale esperto estimatore.”

Che in data **19 febbraio 2024**, a mezzo PEC il nominato Andrea Granchi inviava risposta al liquidatore, come di seguito riportato:

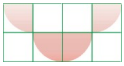
“Egr. dott.sa [REDACTED] nel ringraziarla per la fiducia conferitami, proponendomi quale esperto estimatore immobiliare, le comunico di accettare con gratitudine l'incarico di cui alla sua precedente.

A tal proposito mi impegnerò a svolgere l'attività richiesta nel massimo della celerità e nel rispetto dei compensi che non vadano oltre i valori medi sanciti dal D.M. 30 maggio 2002.

Le chiedo di condividere le attività di seguito proposte che nel normale svolgimento di una perizia di stima, ritengo indispensabili.

1) accesso agli atti. Planimetrie catastali; Pratiche edilizie

2) sopralluogo e rilievo tecnico atto ad inquadrare la tipologia e lo stato dell'immobile e la sua conformità ai titoli



- 3) redazione di perizia di stima comparativa
- 4) valutazioni derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile con relativo apprezzamento o deprezzamento del valore di cui al punto 3)
- 5) condivisione della bozza con lo spett.le liquidatore
- 6) stesura della relazione definitiva e richiesta di liquidazione”.

Che in data **06 marzo 2024** 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 **7 marzo 2024** avveniva primo sopralluogo presso l’immobile oggetto di stima, alla presenza del sig. [REDACTED] ed il sottoscritto procedeva con rilievo planimetrico e fotografico.

Relazione di stima

Con la presente, il sottoscritto Andrea Granchi [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], nella sua qualità di Consulente Tecnico d’Ufficio, incaricato dal Liquidatore, Dott.ssa [REDACTED] redige quanto segue:

I descrizione del bene

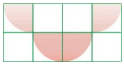
È oggetto della presente perizia di stima, un locale ad uso magazzino/autorimessa, facente parte di un condominio per abitazioni ed accessori.

a) Descrizione generale

L’unità, si trova al piano seminterrato del palazzo. Lo si raggiunge mediante 1 rampa di scale che si diparte da grande loggiato collocato al piano terra, attraversando un corridoio ed un area di manovra a comune. Ha un secondo accesso di tipo carrabile, da rampa a comune con altro fabbricato. Al suo interno, risulta un unico locale di forma pressoché rettangolare.

b) Aspetto costruttivo e stato di conservazione.

Sotto il profilo costruttivo, trattasi di edificio edificato in calcestruzzo armato, con pilastri e setti, orizzontamenti in latero cemento e copertura a terrazza. La costruzione risale al 1978. Le strutture poste a vista nei locali oggetto di sopralluogo, presentano evidenti segni di ammaloramento del calcestruzzo, forti attacchi di ossido alla componente ferrosa di travi e



pilasti. I muri perimetrali del piano seminterrato, realizzati contro terra, denotano evidenti infiltrazioni di acque meteoriche, determinando danni alla struttura.

c) Aspetto dimensionale ed igienico sanitario

Sotto il profilo dimensionale, l'unità risulta non adeguata agli odierni requisiti necessari, all'uso di autorimessa. La larghezza estremamente limitata, nonché la dimensione della porta di ingresso di appena 165 cm, non consentono infatti l'accesso alle attuali automobili. L'aspetto igienico sanitario, per quanto non ci si riferisca a locali addetti alla presenza costante di persone, appare insalubre, con presenza di permeazioni idriche e di muffe.

d) Impianti

La dotazione impiantistica, è limitata ad un punto luce e due punti presa, per i quali non sono disponibili certificati di regolare esecuzione, tanto meno, evidenti elementi atti alla redazione di "Dichiarazione di Rispondenza".

e) Finiture

Le finiture, sono di livello medio, idonee alla tipologia di locale.

f) Valutazione in rapporto al contesto circostante

L'edificio è ubicato nella prima periferia di Pisa, zona Cisanello ben servito dalla viabilità ordinaria e dai servizi primari di quartiere.

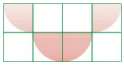
Conformità edilizia urbanistica

In base alle norme di carattere urbanistico, il fabbricato, risulta conforme alle prescrizioni di piano all'epoca della realizzazione ed a quelle attualmente sancite dal P.O.

L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 162 del 14/04/1978 e successive varianti, è stato dichiarato abitabile giusto provvedimento del Sindaco del Comune di Pisa, del 21/02/1980, decreto n° 9.

Conformità catastale

Il bene oggetto di perizia, trova rappresentazione nella planimetria catastale allegata alla presente, con lettera "A", depositata in data 30/10/1979, con protocollo n° 3319. La planimetria risulta carente dell'indicazione della tipologia di locale e dell'altezza interna.



Notifica di inagibilità

Il piano seminterrato ove è collocato il locale oggetto di stima, ha subito un incendio, a seguito del quale in data 07/03/2019, il comando dei Vigili del Fuoco, ha notificato con il n° 3345, il Divieto all'uso dei locali, come autorimessa, per qualsiasi tipo di veicolo dotato di motore a combustione e gas.

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

Non risultano particolari caratteristiche atte ad apprezzare il bene

Parametri di deprezzamento

Le strutture bisognose di interventi manutentivi di carattere straordinario,

La mancanza di impermeabilizzazione delle pareti contro terra e sul soffitto verso il marciapiede del piano terra,

Le dimensioni non adeguate all'utilizzo con veicoli a 4 ruote,

La limitazione all'uso data dall'ordinanza dei VV.FF..

Valutazione delle caratteristiche dimensionali

Stante la superficie utile lorda, ovvero il parametro di quantificazione del bene in oggetto, misurata da rilievo mq 20:

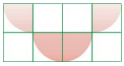
Ricerca dei valori comparabili

Valori OMI estratto tabella

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Pisa

Comune: Pisa



Fascia/zona: Cisanello, Pisanova, San Cataldo

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Box

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Box	NORMALE	730	1050	L

Osservazione annunci immobiliari

L'osservazione degli annunci immobiliari evidenzia prezzi allineati alle valutazioni OMI. Tuttavia, mediamente, le caratteristiche dimensionali e di conservazione, appaiono superiori al bene oggetto di stima.

Valutazione

Sulla base di tutto quanto redatto, sull'esperienza maturata nel settore, il sottoscritto tecnico estimatore, ritiene, di adottare come parametro di riferimento il valore medio della forbice dei valori OMI pari ad € 890.

A detto valore minimo dovrà essere apportata una riduzione dovuta alle oggettività deprezzanti, specifiche del bene in oggetto, delle quali 3 in particolare si ritiene abbiano un peso determinante.

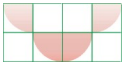
Lo stato manutentivo delle strutture, presuppone pro quota millesimale un prossimo esborso ipotizzabile in € 2.000.

Le dimensioni non adeguate all'uso da parte di veicoli a 4 ruote, si ritiene possa gravare in misura del 20% sul valore di riferimento.

La limitazione all'uso data dall'ordinanza VV.FF. , si ritiene possa gravare in misura del 30% sul valore di riferimento.

Conclusioni

In ultima analisi, si ritiene di apportare al valore di riferimento di 890 €/mq una riduzione del 50% oltre a 2.000 € una tantum, risultando quale valore unitario € 890 x 50% = € 445



Andrea Granchi Geometra

La superficie lorda ammonta a mq 20 che moltiplicati per il valore unitario di riferimento genera un valore lordo di € 8.900 al quale si deve detrarre il costo stimato una tantum per le manutenzioni straordinarie di € 2.000.

Il valore ricercato è stimato in € 7.900

Pontedera 19/03/2024

Sottoscritto in forma digitale

Andrea Granchi Geometra



Allegati:

A Rilievo fotografico

B Planimetrie catastali

C Planimetria di rilievo

D Tabella valori OMI

E Copia ordinanza VV.FF.

