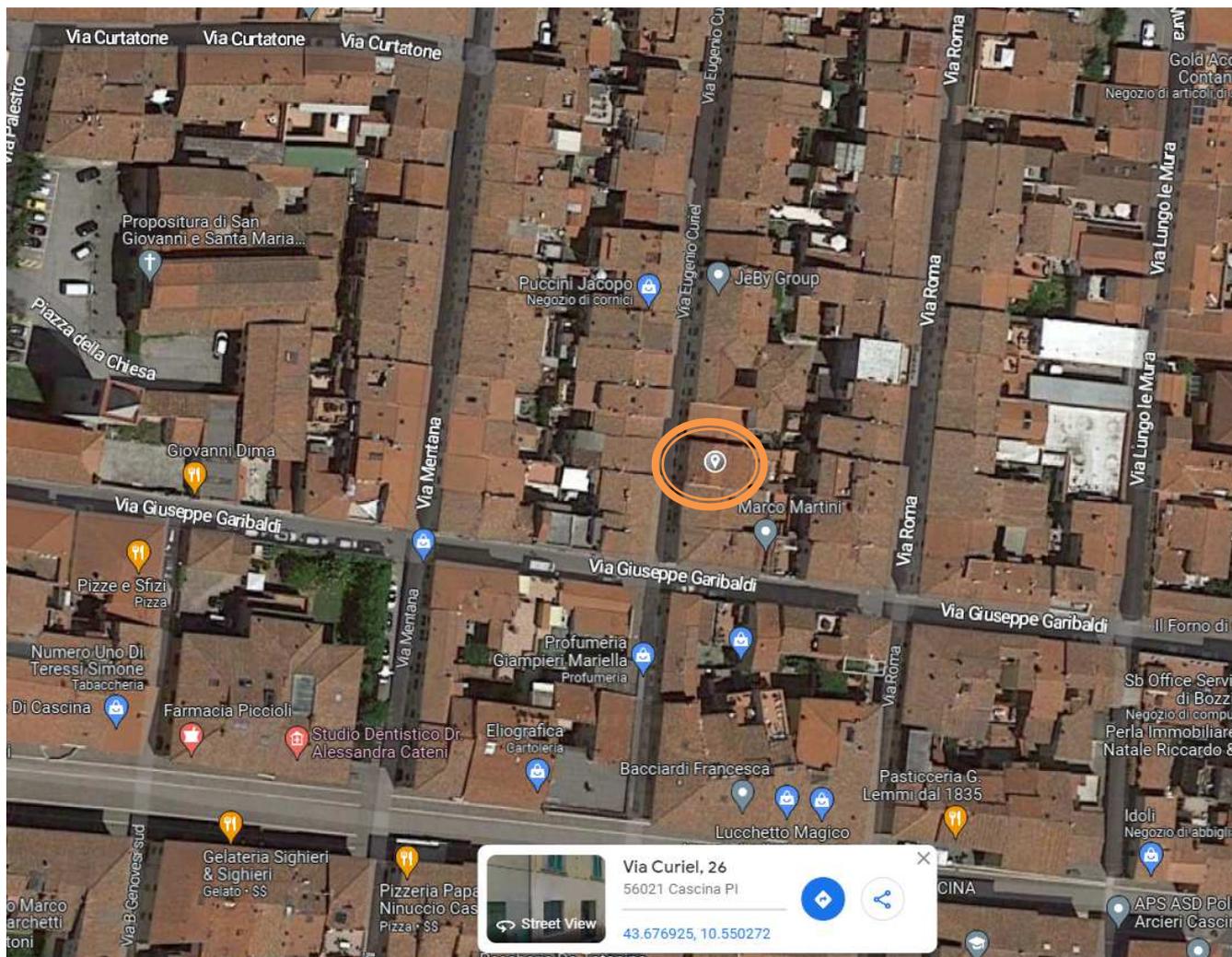


PERIZIA TECNICA IMMOBILIARE

Committente: AVV. Piergiovanni Razzauti

Procedura di sovra indebitamento n.1505/2018
Tribunale di Perizia



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Romano Paolo, con studio in Via Tommaso Rook, 39 - 56100 - Pisa (PI), email studiopaoloromano@gmail.com, PEC paolo.romano@geopec.it, Tel. 335 6293916, Fax 050 532951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.,

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fondo ad Uso Commerciale ubicato a Cascina (PI) - Via Curiel nc.26

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso commerciale della consistenza catastale di mq.111 posta al piano terra di un maggior fabbricato di vecchia costruzione a sua volta facente parte di un maggio agglomerato immobiliare di edilizia “seriale” composta detta unità da ingresso, vano ad uso commerciale, corridoio , due vani ad uso magazzino, bagno e piccola corte retrostante.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti soggetti:

- [REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- Provenienza: l'unità Immobiliare in oggetto è pervenuta a [REDACTED] in forza di compravendita ai rogiti del Notaio D'Errico di Pisa in data 18-11-2008 rep.n.38.120/9.244 da [REDACTED] (**DOC.1**)

CONFINI

Detto bene confina, nel suo insieme, con proprietà S [REDACTED] con proprietà N [REDACTED] e con la Via Curiel, salvo se altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza Media	Piano
Fondo Commerciale	100,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2.70 mt	T
Chiostra	3,12 mq	3,50 mq	0,50	1,75 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				119,75 mq		
Superficie convenzionale arrotondata complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30-06-1987 imp.meccanografico del Catasto al 18/11/2008	██████████ PROPRIETARIA 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 1 Cat C/1 Cl.7, mq.63 Rendita € 1.161,56
Dal 18-11-2008 al 16-04-2023	██████████ PROPRIETARIA 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 1 Cat C/1 Cl.7, mq.111 Rendita € 1.862,19 Denuncia di Variazione "Ampliamento e Diversa Distribuzione Spazi Interni prot.n.PI0159216 del 04/08/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	202	1		C1	7	101 mq	228 mq	111,00 €	T	

(DOC.2) – Documenti Catastali

Corrispondenza catastale

Dal Sopralluogo effettuato abbiamo rilevato che tra stato dei luoghi e rappresentazione catastale non esiste corrispondenza per modifiche interne abusive realizzate sull'unità immobiliare. Le difformità riscontrate sono riconducibili a frazionamento, cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale e modifiche interne. Il dettaglio è riscontrabile nel successivo capitolo della conformità urbanistica e rappresentazione grafica **(DOC.4/5)**

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia, nonostante lo stato di abbandono risulta in stato di manutenzione discreto come risulta dalla documentazione fotografica allegata . **(DOC.3)**

PARTI COMUNI

Fanno parte della consistenza immobiliari i diritti di comunione e condominio sulle parti ed impianti dell'intero fabbricato che sono comuni secondo legge, consuetudine e destinazione..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Secondo quanto è stato possibile rilevare il maggior fabbricato cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato all'interno del centro storico del capoluogo di Cascina. Il fabbricato ha struttura portante verticale in misto pietra e mattoni, i divisori interni in mattoni pieni arricciati ed intonacati al civile. Pavimenti in monocottura e similari. Infissi in ferro e vetro. Impianto di riscaldamento è costituito da climatizzazione con split ad espansione diretta. Impianto elettrico sottotraccia. Il soffitto dell'unità immobiliare è costituito da voltine in ferro e mattoni di cotto. L'unità immobiliare è stata ristrutturata completamente nell'anno 2009.

Il maggior fabbricato appare in stato conservativo buono.

REGOLARITÀ EDILIZIA (DOC.4)

La costruzione del maggior fabbricato cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- a) D.I.A. prot.n.71/2009 del 05/02/2009 per ristrutturazione e modifiche interne .
- b) Abitabilità prot.n.21588 del 01/09/2009 in relazione alla D.I.A. prot.n.71/2009.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato è stato possibile accertare le seguenti difformità edilizie:

- 1) Frazionamento e cambio di destinazione d'uso da Commerciale a Residenziale. Come evidenziato in **(DOC.5)**, è stato realizzato un monolocale sul lato Via Curiel con accesso indipendente ed un Bilocale con accesso indipendente sul retro. La realizzazione delle due unità abitative è stato interessato dalla realizzazione di bagno per il monolocale e tamponatura di apertura di collegamento tra l'ex-locale commerciale in fronte strada con il magazzino-commerciale sul retro.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

L'abuso riscontrato, frazionamento e cambio di destinazione d'uso, non risulta sanabile secondo l'attuale normativa vigente sia a livello urbanistico che sanitario.

Risulta pertanto necessaria la riduzione in pristino finalizzata all'eliminazione delle due zone cotture con gli impianti annessi. Il bagno realizzato nell'attuale monolocale potrà esser mantenuto a servizio dell'attività commerciale.

Il costo del ripristino può esser quantificato in circa €. 3.000,00 (tremila/00)

STIMA

- Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi e delle caratteristiche di globalità del bene. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750. Dal confronto dei valori immobiliari di scala nazionale (Consulente Immobiliare), dei valori al mq. rilevati per le compravendite recenti pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito web Borsino Immobiliare, Il Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE e recenti valori immobiliari di immobili sul mercato abbiamo accertato:
 - a) Fimaa di Pisa - €.800/1400 al mq
 - b) Borsino Immobiliare = €. 978/1377 al mq
 - c) Omi Agenzia Entrate = €.1.100/1.400 al mq.

Analizzando gli immobili simili in vendita nella zona oggetto di perizia, verificato l'ubicazione e lo stato di manutenzione applicando opportune riduzioni e tenuto conto dei

valori sopra espressi riteniamo che il valore medio al mq per immobili simili a quello da stimare si aggira intorno ad €. 850,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
Fondo Commerciale	120,00 mq	850,00 €/mq	€ 102.000,00	€ 102.000,00
Costo Ripristino Stato Dei Luoghi				€ 3.000,00
Valore di stima:				€ 99.000,00

Valore finale di stima – Immobile Libero - : € 99.000,00 (novantanovemila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 16/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOC.1 – ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - DOC.2 – DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - DOC.3 - DOC.FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC.4 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ Altri allegati - DOC.5 – ABUSI EDILIZI RISCONTRATI