
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giannini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE EX ART. 568 C.P.C.	3
1) Bene n. 2 - qualificazione "garage/autorimessa" e categoria catastale	3
2) Quesito su impianti (D.M. 37/2008) e certificazione energetica (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.)	3
2.1 Impianti presenti	3
2.2 Conformità impianti - D.M. 37/2008.....	4
2.3 Certificazione energetica - D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.....	4

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE EX ART. 568 C.P.C.

Il sottoscritto **Geom. Paolo Giannini**, Esperto stimatore nominato in data **09/06/2025**, con la presente deposita **integrazione** alla relazione di stima già in atti, a seguito della richiesta di chiarimenti formulata dal Professionista Delegato Avv. **Barbara Pecchia** (PEC del **03/02/2026**).

1) BENE N. 2 - QUALIFICAZIONE "GARAGE/AUTORIMESSA" E CATEGORIA CATASTALE

Nella relazione depositata, il Bene n. 2 è descritto come "Garage / locale autorimessa" ubicato in San Miniato (PI) - Via Genova s.n.c., piano T, con accesso da vano scala comune e da resede carrabile.

Si precisa che dagli atti catastali richiamati nella perizia, il Bene n. 2 risulta identificato al Catasto Fabbricati come: **Fg. 33, Part. 2, Sub. 12, Categoria C/2.**

Il termine "garage/autorimessa" è stato utilizzato in senso descrittivo-funzionale (locale con accesso carrabile e porta a serranda), ma la categoria catastale attuale è C/2.

Ai fini della procedura e della pubblicità di vendita, il bene deve quindi essere indicato come unità censita C/2 (magazzino/deposito), ferma restando la descrizione dei luoghi e degli accessi così come riportata in perizia.

2) QUESITO SU IMPIANTI (D.M. 37/2008) E CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.LGS. 192/2005 E S.M.I.)

In relazione al quesito del G.E. richiamato dal Professionista Delegato, si integra quanto segue.

2.1 IMPIANTI PRESENTI

Dalla relazione già depositata risultano le seguenti dotazioni impiantistiche:

Bene n. 1 (abitazione)

- Presenza di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e impianto termico con caldaia termosingolo e termosifoni in alluminio.
- Presenza di impianto di condizionamento fisso con unità esterna collegata a split interni.

Bene n. 2 (unità al piano terra)

- Presenza di impianto elettrico sottotraccia.

2.2 CONFORMITÀ IMPIANTI - D.M. 37/2008

Nel corso delle operazioni peritali non è stata messa a disposizione dello scrivente documentazione di conformità/rispondenza degli impianti (DICO/DiRi) ai sensi del D.M. 37/2008, né altra attestazione relativa all'epoca di realizzazione o ad eventuali adeguamenti obbligatori.

In assenza di tale documentazione e di verifiche strumentali specialistiche, non è possibile esprimere attestazione di conformità alla normativa di sicurezza degli impianti; pertanto, gli impianti devono intendersi presenti ma non verificati/documentati ai fini D.M. 37/2008, con eventuali oneri di regolarizzazione/adeguamento a carico dell'avente titolo.

2.3 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - D.LGS. 192/2005 E S.M.I.

Nella documentazione esaminata ai fini della perizia non risulta reperito né allegato Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo ai beni oggetto di procedura.

Si dà atto della mancanza dell'APE in atti, rimettendo al Professionista Delegato le determinazioni e gli adempimenti conseguenti in sede di vendita, secondo le prassi applicate nel Tribunale e la normativa vigente.

Per tutto quanto non modificato dalla presente integrazione, restano ferme le risultanze, le descrizioni e le conclusioni estimative già depositate.

Firenze, lì 9 febbraio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Paolo Giannini