CHIARA GIRALDI
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI PISA

(RF. 12/19)

Esecuzione immobiliare: [redacted]

L'Arch. Chiara Giraldi, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice delle E. I. Dott. Giovanni Zucconi

Con la presente sono a comunicarle che oggi alle ore 10,00 si è svolto l'accesso all'immobile per effettuare il saggio da lei richiesto, alla presenza di due funzionari IVG (Luca Meini e Leonardo Stranieri), dei muratori, di un mio collega (arch. Andrea Iacomoni), del sig. [redacted] degli inquilini dell'immobile.

Si è effettuato un primo esame visivo che ha confermato :

1- La continuità delle pavimentazioni (tranne che in un bagno rialzato di 2 cm)
2- L'originalità dei pavimenti risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (pertanto è da escludere la possibilità che sul pavimento vi sia stato incollato un altro pavimento)

Ho proceduto a misurare l'altezza di tutte le stanze in più punti da ciò è emerso:

1- Che l'altezza interna dell'immobile varia da stanza a stanza e va da 2,70 (in una camera) a 2,66 in cucina (vedi planimetria allegata in cui sono stati segnati i rilievi)
2- Con la livella messa a disposizione dal muratore si è verificato che il pavimento è in pendenza (va a scendere) verso la cucina (in contrasto con la differenza altimetrica interna che diminuisce andando in cucina e avrebbe fatto pensare ad una pendenza inversa

Il foro al di sotto del mobile della cucina, non è stato visto poiché al piano inferiore (nel solaio del garage) è stato chiuso, e il solaio di calpestio dell'appartamento in quel punto è sovrastato da un mobile che impedisce di vederlo, fotografarlo e misurarlo.

Si è deciso che non era necessario fare un saggio nel pavimento, poiché il dislivello poteva essere dovuto a due cause:

1- Spessore del massetto o del collante della pavimentazione con spessori variabili
2- Spessore nell'intonaco a gesso del soffitto con spessori diversi

Pertanto si ritiene di definire ininfluente la differenza altimetrica interna che potrà essere facilmente ripristinata dopo l'aggiudicazione del bene, attraverso interventi all'intonaco del soffitto o al massetto del solaio di calpestio.

Via Benedetto Croce 25, 56125 PISA, tel/fax 0505205677– cell. 3470641134
e-mail: chiara.giraldi@archiworldpec.it; C.F. GRLCHR74P66I726D – P.I. 01689140505

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

CHIARA GIRALDI
ARCHITETTO

Inoltre si precisa che la proprietà è intervenuta sull'immobile risanando lo stato dell'intonaco e della tinteggiatura interna.

Alla luce di tutte queste considerazioni si ritiene di dover rivedere il valore del bene.

Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando anche i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa per la zona in oggetto (abitazioni di tipo economico in condizioni normali min. 1.250,00 – 1.750,00 max.) si ritiene congruo un prezzo di 1.250,00 euro/mq.

Valore di stima del bene: € 51.068,75

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita i chiarimenti richiesti e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Pisa, 06 luglio 2020

In fede

Dott. Arch. Chiara Giraldi



Via Benedetto Croce 25, 56125 PISA, tel/fax 0505205677– cell. 3470641134
e-mail: chiara.giraldi@archiworldpec.it; C.F. GRLCHR74P66I726D – P.I. 01689140505

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861