

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull'Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

TRIBUNALE DI PISA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 46/2025 R.G.

- OMISSIS -

Giudice Delegato

Dott. Marco Zinna

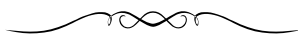
Curatore

Rag. Gian Luca Ruglioni

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Determinazione del valore di mercato e del valore di liquidazione

dell'immobile compreso nell'attivo della Liquidazione Giudiziale



Il sottoscritto Geom. David Cei, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pisa al n. 1317, con studio professionale in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Provinciale Francesca Sud n. 130/E int. I, su incarico conferito dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 46/2025 R.G., ha redatto la presente Perizia di Stima Immobiliare avente ad oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di liquidazione dell'immobile compreso nell'attivo della procedura, ai fini della predisposizione del programma di liquidazione e della successiva vendita competitiva prevista dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.

Indice sommario:

1) SVILUPPO DEL MANDATO

2) OGGETTO DELL'INCARICO ED INDAGINI PERITALI

3) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull’Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

4) STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

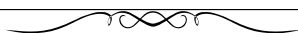
**5) TITOLARITÀ, PROVENIENZA, CONFINI, SERVITÙ
E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E
CONFORMITÀ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA**

7) ANALISI DI MERCATO E CRITERIO ESTIMATIVO

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE



1) SVILUPPO DEL MANDATO

Con comunicazione del 15 gennaio 2026 il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale conferiva al sottoscritto incarico professionale per la redazione della presente perizia estimativa immobiliare, al fine di consentire la predisposizione del programma di liquidazione nonché la successiva vendita competitiva del bene.

In data 18 marzo 2026 il sottoscritto eseguiva un’ispezione telematica presso il portale Sister dell’Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire il titolo di provenienza relativo all’immobile oggetto di stima.

In data 19 marzo 2026 il sottoscritto presentava formale richiesta al Comune di San Giuliano Terme per l’acquisizione delle pratiche edilizie e dei relativi titoli abilitativi presenti agli atti dell’Ente.

In data 3 aprile 2026 il sottoscritto eseguiva sopralluogo presso l’immobile oggetto di stima, al fine di accertarne la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato attuale dei luoghi.

In data 22 aprile 2026 il Comune di San Giuliano Terme trasmetteva la

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull'Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

documentazione edilizia richiesta in formato digitale.

In data 24 aprile 2026 il sottoscritto eseguiva ulteriore sopralluogo presso l'immobile

oggetto di stima, al fine di verificare la corrispondenza tra la documentazione edilizia

acquisita e lo stato dei luoghi.

2) OGGETTO DELL'INCARICO ED INDAGINI PERITALI

L'incarico conferito al sottoscritto ha ad oggetto la redazione della presente perizia
estimativa immobiliare, finalizzata alla determinazione del più probabile valore di
mercato dell'immobile compreso nell'attivo della Liquidazione Giudiziale, ai fini della
predisposizione del programma di liquidazione e della successiva vendita competitiva
del bene.

Ai fini dell'espletamento del mandato professionale, il sottoscritto ha proceduto
all'esame della documentazione acquisita agli atti della procedura, nonché
all'acquisizione della documentazione catastale, ipotecaria e urbanistico-edilizia
reperita presso i competenti pubblici uffici.

Sono stati inoltre eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima, finalizzati
all'accertamento della consistenza del bene, delle caratteristiche costruttive e
tipologiche, dello stato manutentivo e conservativo, nonché della corrispondenza
tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica acquisita.

L'attività estimativa è stata svolta mediante l'analisi del segmento di mercato di
riferimento e l'applicazione dei criteri e delle metodologie estimative ritenuti
maggiormente idonei in relazione alla tipologia, alle caratteristiche e alla destinazione
dell'immobile oggetto di valutazione.

3) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull’Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

L’immobile oggetto della presente stima è costituito da un fabbricato a destinazione produttiva, già utilizzato per attività calzaturiera, composto da un’unica unità immobiliare sviluppata interamente al piano terreno, ubicato in Via Giosuè Carducci n. 51, località La Fontina, nel Comune di San Giuliano Terme (PI), ricadente in zona urbanistica DI – “Zone Produttive Sature di Riqualificazione”.

Il complesso edilizio si compone di un ampio locale principale destinato a laboratorio, di n. 3 locali ad uso ufficio e di servizi igienici collocati in corpo separato ma direttamente comunicanti con il laboratorio mediante collegamento interno, oltre ad un ampio resede pertinenziale disposto sul fronte e sul lato ovest del fabbricato, utilizzato quale area di accesso, manovra e pertinenza dell’attività produttiva.

Sotto il profilo costruttivo e tipologico, il fabbricato presenta le caratteristiche proprie degli immobili industriali ed artigianali realizzati tra gli anni Sessanta e Settanta del secolo scorso, con struttura portante prefabbricata in cemento armato, copertura a volta costituita da elementi prefabbricati in calcestruzzo e tamponamenti perimetrali realizzati mediante pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio.

L’immobile risulta rifinito sia internamente che esternamente ad intonaco civile; è dotato di infissi esterni in alluminio, pavimentazione interna in calcestruzzo industriale e resede esterno completamente asfaltato (Allegato I – Documentazione fotografica).

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava libero e non utilizzato per la destinazione produttiva originaria. Lo stato manutentivo generale può essere qualificato come discreto, tenuto conto dell’epoca di costruzione, della tipologia

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull'Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

edilizia e delle condizioni rilevate nel corso dell'ispezione. Le finiture e gli impianti

presenti appaiono in parte risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile e

richiedono, in caso di riutilizzo produttivo, verifiche di conformità ed eventuali

interventi di adeguamento alle normative vigenti.

Il resede pertinenziale, integralmente asfaltato, garantisce adeguati spazi di accesso,

movimentazione e sosta dei veicoli, costituendo elemento funzionale e

complementare all'utilizzo produttivo del complesso immobiliare.

Nel complesso, il bene presenta caratteristiche costruttive, distributive e funzionali

tipiche degli immobili produttivi dell'epoca di edificazione, con configurazione

prevalentemente orientata all'utilizzo laboratoriale ed artigianale e con potenzialità

di impiego compatibili con le destinazioni d'uso consentite dalla vigente disciplina

urbanistica.

4) STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di conservazione dell'immobile può essere classificato come discreto,

tenuto conto dell'età del fabbricato, delle tecniche costruttive impiegate e della

cessazione dell'attività produttiva originariamente esercitata. L'immobile non

evidenzia fenomeni di degrado strutturale di particolare rilevanza visibili nel corso

del sopralluogo; risultano tuttavia presenti condizioni di vetustà ed obsolescenza

funzionale proprie degli immobili produttivi realizzati nel periodo di edificazione,

circostanze che dovranno essere opportunamente considerate nella successiva

determinazione del valore di mercato.

5) TITOLARITÀ, PROVENIENZA, CONFINI, SERVITÙ E FORMALITÀ

PREGIUDIZIEVOLI

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull’Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

Dalle risultanze delle visure ipo-catastali eseguite dallo scrivente risulta che l'immobile oggetto di stima è di piena proprietà della società - **OMISSIS** -, che lo ha acquisito in forza di atto di trasferimento conseguente all'esercizio dell'opzione di riscatto anticipato di immobile condotto in leasing immobiliare, rogato dal Notaio Pietro Cappelli di Pisa in data 29 dicembre 2010 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 30 dicembre 2010 al n. 15038 di registro particolare (ALLEGATO 2 – Atto di provenienza). Il trasferimento è avvenuto dalla società - **OMISSIS** -, che aveva precedentemente acquisito la proprietà dell'immobile nei seguenti momenti:

- con atto di compravendita rogato dal Notaio Annalisa Di Perna di Vecchiano in data 23 aprile 1997, rep. n. 6152, racc. n. 1387, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 9 maggio 1997 al n. 4349 di registro particolare;
- con successivo atto rogato dalla medesima Notaia in data 16 settembre 2002, rep. n. 12282, racc. n. 3859, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 18 settembre 2002 al n. 12258 di registro particolare.

L'unità immobiliare confina con Via Giosuè Carducci, proprietà - **OMISSIS** -, proprietà - **OMISSIS** -, salvo se altri e più esatti confini.

Dall'esame del titolo di provenienza risulta altresì che la strada privata di accesso, della larghezza di m 7, individuata catastalmente dalla particella 926 del foglio 87 e insistente sull'area di pertinenza del fabbricato, era gravata da servitù di passaggio costituita con atto ai rogiti del Notaio Salemi di Pisa del 28 febbraio 1972, rep. n.

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull'Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

79634/4855, registrato a Pisa il 10 marzo 1972 al n. 645 e trascritto il 9 marzo 1972

al n. 1703 di registro particolare.

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che la predetta strada è stata successivamente ceduta al Comune di San Giuliano Terme ed è attualmente destinata a viabilità pubblica. **Pertanto, sotto il profilo estimativo, la servitù sopra richiamata non determina limitazioni incidenti sul godimento del bene né apprezzabili riflessi sul relativo valore di mercato.**

Dalle verifiche ipotecarie eseguite alla data del **22 maggio 2026** non risultano gravare sull'immobile iscrizioni ipotecarie né trascrizioni pregiudizievoli.

6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITÀ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI) al foglio 87, particella 332, subalterno 24, categoria D/7, con rendita catastale pari ad **€ 4.461,33**.

La documentazione catastale acquisita è allegata alla presente relazione ed è costituita dall'estratto di mappa (Allegato 3), dalla visura catastale storica (Allegato 4), dall'elenco subalterni con elaborato planimetrico (Allegato 5) e dalla planimetria catastale (Allegato 6).

Dall'esame della documentazione reperita presso gli uffici comunali è emerso che il fabbricato originario è stato realizzato in forza della **Licenza Edilizia n. 188** rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme in data 8 ottobre 1969 ed è stato dichiarato agibile con licenza del 6 agosto 1973.

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull'Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

Successivamente l'immobile è stato ampliato in virtù della **Concessione Edilizia n.**

273 del 5 settembre 1981, cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità in data 31 maggio 1984.

Con **Concessione Edilizia prot. n. 560** del 20 dicembre 1989 il complesso immobiliare è stato successivamente frazionato in due distinte unità immobiliari.

Per una delle suddette unità è stata quindi presentata **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** in data 14 maggio 2002, prot. n. 16547, relativa ad interventi di ristrutturazione edilizia, cui hanno fatto seguito ulteriori opere di manutenzione straordinaria autorizzate mediante **D.I.A.** del 6 novembre 2007, prot. n. 44469, con deposito del relativo certificato di collaudo finale in data 14 febbraio 2008. In data 24 ottobre 2008 è stata inoltre presentata **D.I.A. prot. n. 41619**, avente ad oggetto opere di modifica interna finalizzate al miglioramento del ciclo produttivo aziendale e alla diversa organizzazione funzionale degli spazi.

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita e dal sopralluogo eseguito dallo scrivente non risultano essere stati realizzati, successivamente a tale data, ulteriori interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo, ad eccezione della realizzazione di un soppalco interno con struttura metallica e di alcuni manufatti tecnici esterni di modesta consistenza.

Tali opere, qualora ritenute di interesse dal futuro aggiudicatario, potranno essere oggetto di specifica verifica urbanistico-edilizia finalizzata ad accertarne l'eventuale sanabilità o regolarizzabilità, ove consentita dalla normativa vigente e secondo le determinazioni che saranno assunte dai competenti uffici comunali, tenuto conto delle peculiarità del trasferimento del bene nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale.

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull’Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

La planimetria catastale depositata risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, fatta eccezione per le opere sopra descritte, per le quali l'eventuale aggiornamento catastale potrà essere eseguito solo a seguito della loro eventuale regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Le difformità riscontrate sono state debitamente considerate nella determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare e non appaiono, allo stato degli accertamenti eseguiti, tali da precluderne la commerciabilità nell'ambito della presente procedura di liquidazione giudiziale, fermo restando quanto sopra precisato in ordine alla verifica della loro eventuale regolarizzabilità.

7) ANALISI DI MERCATO E CRITERIO ESTIMATIVO

L'immobile oggetto della presente stima risulta ubicato nel Comune di San Giuliano Terme (PI) ed appartiene al segmento di mercato degli immobili produttivi/artigianali destinati prevalentemente ad attività manifatturiere, laboratoriali e di deposito.

Il mercato immobiliare di riferimento è rappresentato principalmente da fabbricati produttivi realizzati tra gli anni Sessanta e Settanta, ubicati nelle aree artigianali e produttive periferiche del territorio comunale e dei comuni limitrofi della provincia di Pisa, caratterizzati da tipologie edilizie semplici, struttura prefabbricata in cemento armato ed ampie superfici operative poste prevalentemente al piano terreno.

L'analisi del segmento immobiliare è stata eseguita mediante consultazione delle banche dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, analisi comparativa di immobili simili presenti sul mercato locale, consultazione di banche dati specialistiche del settore immobiliare ed esperienza professionale maturata dal sottoscritto nel settore estimativo degli immobili produttivi ed industriali.

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull’Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

Nel caso specifico, l’immobile presenta caratteristiche tipologiche ordinarie per l’epoca di costruzione, con conformazione prevalentemente orientata all’utilizzo produttivo/laboratorio, costituito da ampio locale ad uso laboratorio, uffici, servizi igienici e resede pertinenziale asfaltato destinato ad area di accesso e manovra. Dal punto di vista costruttivo il fabbricato evidenzia struttura prefabbricata in cemento armato, copertura a volta prefabbricata, tamponamenti in cls e pavimentazione industriale, con stato manutentivo complessivamente discreto.

Gli elementi che incidono positivamente sulla commerciabilità del bene risultano:

- sviluppo interamente al piano terreno;
- disponibilità di resede esclusivo;
- facilità di accesso carrabile;
- discreta flessibilità distributiva.

Costituiscono invece elementi penalizzanti:

- vetustà dell’impianto edilizio;
- caratteristiche costruttive non pienamente conformi agli standard produttivi più recenti;
- limitata efficienza energetica;
- mercato locale caratterizzato da domanda selettiva e tempi di collocazione non brevi.

Il sottoscritto, a seguito del sopralluogo effettuato, dell’analisi del segmento immobiliare di riferimento e della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, considerata la limitata presenza di dati comparabili realmente omogenei per tipologia, consistenza, stato manutentivo ed ubicazione, ha ritenuto maggiormente

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull’Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

appropriata l’adozione del criterio del costo di riproduzione deprezzato (Cost Approach), utilizzando le informazioni desumibili dal mercato locale quale elemento di supporto e verifica della congruità estimativa.

Il Cost Approach si fonda sul principio economico secondo cui un acquirente razionale non è disposto a pagare per un bene un importo superiore al costo necessario per acquisire un’area equivalente e realizzare un fabbricato di pari utilità, tenuto conto del deprezzamento maturato. Il metodo risulta coerente con gli IVS, gli EVS e con le Linee Guida ABI–Tecnoborsa per la valutazione di immobili produttivi in mercati caratterizzati da limitata presenza di comparabili.

Il valore finale sarà pertanto determinato mediante stima del costo di riproduzione deprezzato del fabbricato, opportunamente parametrato alle condizioni manutentive, funzionali e commerciali del bene, nonché verificato alla luce delle dinamiche del mercato immobiliare produttivo locale.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell’immobile è stato adottato il procedimento estimativo del costo di ricostruzione deprezzato (Cost Approach), metodologia prevista dagli International Valuation Standards (IVS), dagli European Valuation Standards (EVS) e dagli standard estimativi nazionali per la valutazione di immobili speciali, produttivi o caratterizzati da limitata disponibilità di dati comparabili di mercato.

Il costo di costruzione a nuovo è stato determinato mediante consultazione della banca dati del CRESME (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato per l’Edilizia e il Territorio), istituto specializzato nell’elaborazione di dati economici e tecnici relativi al settore delle costruzioni.

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull'Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

Dalle elaborazioni effettuate risulta un costo parametrico di costruzione pari ad € 499,88/mq per la tipologia edilizia in esame (**ALLEGATO 7** – *tabella calcolo Cresme*).

Applicando tale parametro alle consistenze rilevate, pari a mq 516,00 di superficie produttiva e mq 120,00 di uffici, si ottiene un costo diretto di costruzione pari ad € 305.000,00 circa.

A tale importo è stato aggiunto il costo stimato per la realizzazione del piazzale esterno asfaltato di circa mq 600,00, quantificato in € 25.000,00.

Ne deriva il seguente quadro economico di ricostruzione:

- Costo diretto di costruzione: € 330.000,00
- Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione (8%): € 26.400,00
- Spese tecniche (10%): € 33.000,00
- Spese generali e finanziarie (7%): € 23.100,00
- Utile ordinario dell'operatore immobiliare (15%): € 49.500,00

Totale costo di ricostruzione a nuovo: € 462.000,00

Poiché il costo di ricostruzione così determinato non comprende il valore dell'area di sedime e pertinenziale, si è proceduto alla sua autonoma determinazione secondo il criterio del rapporto di permuta.

In particolare, tenuto conto della destinazione urbanistica del bene, della localizzazione, della consistenza del lotto e delle ordinarie dinamiche negoziali rilevabili nel segmento degli immobili produttivi della provincia di Pisa, è stato prudenzialmente assunto un rapporto di permuta pari al 25%, valore ritenuto coerente con la prassi professionale e con gli intervalli normalmente osservabili per aree urbanizzate destinate ad insediamenti produttivi.

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull’Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

Il valore dell'area è stato pertanto determinato mediante la seguente

espressione: $V_a = C_c \times \varepsilon / (1 - \varepsilon)$ dove:

- V_a = valore dell'area;
- C_c = costo di ricostruzione a nuovo;
- ε = rapporto di permuta.

Applicando i dati del caso concreto si ottiene:

$$V_a = € 462.000,00 \times (0,25 / 0,75)$$

$$V_a = € 154.000,00 \text{ circa.}$$

Il valore del complesso immobiliare a nuovo risulta pertanto pari alla somma del costo di ricostruzione e del valore dell'area.

Successivamente si è proceduto alla determinazione dei deprezzamenti dovuti all'obsolescenza fisica, funzionale ed economica maturata dalla data di ultimazione dell'intervento edilizio (31 maggio 1984) sino alla data della presente stima. A tal fine il costo di ricostruzione è stato scomposto nelle principali componenti edilizie individuate dal CRESME e ripartito come segue:

- Opere edili: 50% (€ 231.000,00);
- Opere strutturali: 35% (€ 161.700,00);
- Impianti elettrici: 5% (€ 23.100,00);
- Altri impianti tecnologici: 10% (€ 46.200,00).

Per ciascuna componente è stato applicato il relativo coefficiente di deprezzamento, determinato in funzione della specifica vita utile economica e della metodologia ritenuta più idonea alla natura del bene, utilizzando la funzione lineare valore-tempo

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull'Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

per le opere edili, il modello UEC per le strutture e le curve di deprezzamento

normalmente impiegate per gli impianti tecnologici.

I calcoli analitici sono riportati nell'ALLEGATO 8, elaborato mediante software

estimativo Stimatrix "forExcell".

All'esito delle elaborazioni sopra descritte, il valore di mercato dell'immobile alla

data del 10 giugno 2026 risulta pari ad € 381.773,92, arrotondato ad € 382.000,00.

Il valore determinato mediante il procedimento del costo di ricostruzione

deprezzato è stato sottoposto a verifica di attendibilità mediante confronto con le

informazioni di mercato reperite per immobili produttivi aventi caratteristiche

dimensionali, tipologiche e localizzative analoghe a quelle del bene oggetto di stima.

Le indagini svolte presso operatori del settore immobiliare, banche dati specializzate

e fonti di mercato consultate evidenziano, per immobili produttivi ubicati nel

territorio comunale di San Giuliano Terme e nelle aree limitrofe, valori unitari

sostanzialmente compatibili con quelli desumibili dalla presente valutazione, tenuto

conto delle specifiche caratteristiche del fabbricato, dell'epoca di costruzione, dello

stato manutentivo, della consistenza del resede pertinenziale e delle potenzialità di

utilizzo consentite dalla disciplina urbanistica vigente.

In particolare, il valore complessivamente ottenuto mediante il Cost Approach

risulta coerente con le dinamiche del mercato immobiliare locale e non evidenzia

scostamenti tali da richiedere rettifiche o correzioni del risultato finale.

Lo scrivente ritiene pertanto che il valore determinato rappresenti una ragionevole

espressione del valore di mercato dell'immobile alla data di riferimento della stima,

secondo la definizione contenuta negli International Valuation Standards (IVS) e negli

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull'Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

European Valuation Standards (EVS).

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE

Il valore di mercato dell'immobile, determinato alla data della presente stima mediante il procedimento del costo di ricostruzione deprezzato e verificato mediante confronto con le evidenze di mercato disponibili, risulta pari ad € **382.000,00.**

Ai fini della presente procedura di liquidazione giudiziale occorre tuttavia tenere conto delle particolari condizioni che caratterizzano la vendita competitiva, tra cui l'assenza delle ordinarie garanzie proprie della compravendita tra privati, la necessità per i potenziali acquirenti di assumere a proprio carico le verifiche tecniche, urbanistiche ed edilizie ritenute opportune, nonché delle dinamiche proprie delle procedure concorsuali.

Nel caso di specie si rileva altresì che l'immobile risulta libero, dotato di buona accessibilità, corredato da ampio resede pertinenziale esclusivo e ubicato in un'area produttiva interessata da processi di riqualificazione funzionale previsti dagli strumenti urbanistici comunali, circostanze che ne favoriscono la commerciabilità e l'interesse del mercato.

Per contro, si è ritenuto opportuno considerare, in via prudenziale, il margine di incertezza connesso alla presenza delle limitate difformità urbanistico-edilizie riscontrate e alla necessità di verificarne l'eventuale regolarizzabilità secondo la normativa vigente, circostanza che può influire sulle valutazioni economiche del potenziale aggiudicatario.

Alla luce delle considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene congruo determinare il valore di liquidazione dell'immobile in

Geometra David Cei
Via Provinciale Francesca Sud, 130/E int.1
56029 – Santa Croce sull’Arno (PI)
0571.360138 – 329.2298053
geometra.davidcei@yahoo.it – david.cei@geopec.it

complessivi € 355.000,00 (diconsi euro trecentocinquantacinquemila/00).

Tale valore rappresenta, ad avviso dello scrivente, il più probabile prezzo conseguibile nell'ambito della procedura competitiva di vendita alla data della presente relazione.

La presente relazione è stata redatta secondo scienza, coscienza e buona tecnica estimativa, sulla base della documentazione acquisita, degli accertamenti eseguiti e delle informazioni disponibili alla data della stima.

Santa Croce sull’Arno, 11 giugno 2026

IL PERITO

(Geom. David Cei)



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Atto di provenienza;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Visura storica;
- 5) Elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Calcolo costo di costruzione CRESME;
- 8) Scheda di calcolo estimativo.