

**AGGIORNAMENTO PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DEGLI  
IMMOBILI, DEGLI AUTOVEICOLI E DELLE ATTREZZATURE  
(beni mobili) DEL FALLIMENTO DELLA SOC. COOP.  
VETRERIA PISANA, POSTA IN VIA DEL CHIASSATELLO,  
COMUNE DI PISA**

Il sottoscritto perito industriale Massimo Soldati, (██████████ ██████████ ██████████), Libero Professionista in Castelnuovo Berardenga (SI), Strada Casino a Livello, 2, ed ivi residente (partita iva ██████████ iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena, al n° ██████████ su pregiato incarico dell'Avv. ██████████ nella Sua qualità di Commissario Liquidatore della ██████████ vedi Decreto MIMIT del 13/02/2024, n° MISE/80230390587, redige il presente aggiornamento del valore commerciale del bene, delle attrezzature e degli autoveicoli, già stimati nella mia precedente perizia del 16/09/2014, Reg. 1663/14, Cronologico 2406/14.

Con l'aggiornamento vengono anche costituiti n° 3 LOTTI di VENDITA, al fine di facilitarne l'alienazione, alla luce del tempo intercorso, senza alcun esito.

**RELAZIONE DI STIMA**

**Oggetto e scopo della valutazione:**

L'immobile, come già descritto nella precedente perizia estimativa, risulta edificato a mezzo:

- Denuncia di Inizio Attività del 27/09/2004, per le "Opere a fondo artigianale - Ex ██████████ n° 2920;

- Fine lavori in Variante del 03/05/2006, n° 1344 della DIA 2920/2004;
- Abitabilità del 06/06/2006, n° 10058, per la DIA 2920/200.

La presente valutazione tiene conto del mancato utilizzo e della mancata manutenzione dell'immobile e dell'abbandono, registrato in occasione del mio sopralluogo del 2014 e, in maggior evidenza, della vetustà determinata dalla data di ristrutturazione del 2004.

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.**

Si confermano le superfici calcolate con l'applicazione dei coefficienti mercantili descritti nella perizia del 16/09/2014, pari a MQ 398,70.

**VALORE AL 16/09/2014, € 378.000,00**

Per un valore €/mq, pari ad € 950,00.

#### **AGGIORNAMENTO DEL VALORE**

Rispetto al valore determinato, la zona dove risulta ubicato l'immobile in questione, continua ad essere, dal punto di vista del mercato Immobiliare, sufficientemente "appetibile", in quanto si registra ancora una grande quantità di immobili simili invenduti ed, addirittura sfitti, denotando una fase di stallo nelle richieste di immobili, con la stessa destinazione d'uso e, di conseguenza, una "sostanziale" riduzione dei valori immobiliari.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, da una ricerca effettuata c/o l'Agenzia delle Entrate (sezione Pubblicità Immobiliare) sezione Territorio, contenuti nei dati dell'

Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti appunto, ai valori per il primo semestre del 2014 e lo stesso periodo: primo semestre 2023, si registra una riduzione percentuale, pari al 22% per i valori massimi e del 21% nei valori minimi.

Al fine di determinare il valore ad oggi, fermo restando il valore di partenza del 2014, è necessario determinare anche il deperimento ed il conseguente deprezzamento sia dell'immobile (strutture) che delle dotazioni impiantistiche, ferme da almeno 10 anni.

IL DEPREZZAMENTO Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica

OBSOLESCENZA FISICA Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

OBSOLESCENZA FUNZIONALE Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

OBSOLESCENZA ECONOMICA L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare: si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

#### **LOTTO 1 - IMMOBILE - CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO**

Il deprezzamento è un fenomeno continuo a cui è sottoposto un bene mentre, l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento ed ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al

momento della sua sostituzione;

-la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo, nel processo di deprezzamento, suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica.

Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale, in modo che all'inizio il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine della "VITA UTILE", il deprezzamento percentuale è del 100%.

Nel ns. caso ho differenziato il deprezzamento strumentale da quello delle finiture e degli impianti tecnologici, definendo altrettante "vite utili":  
COTRUZIONE 70 anni, FINITURE 30 anni ed IMPIANTI 25 anni. La VETUSTA', invece, inizia, per tutte le tipologie immobiliari, dell'effettiva data di Agibilità: nel ns. caso dalla metà dell'anno 2006 (18 anni).

Il valore deprezzato meglio descrive il grado di conservazione e manutenzione dell'immobile ad oggi:

VALORE AL 2014 € 378.000,00

Incidenza (media Area Edificabile 25%) € 94.500,00

Valore Edificio € 283.500,00, così suddiviso:

Incidenza Strutture/murature (60%)	€ 141.750,00
Incidenza Finiture (15%)	€ 42.525,00
Incidenza Impianti (25%)	€ 70.875,00
Spese generali e tecniche (10%)	€ 28.350,00

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI DEPREZZAMENTO:

Strutture 141.750,00, vita utile 75 anni, vetustà 18 anni, coefficiente vetustà 0,24, deprezzamento

€ 34.020,00 = VALORE DEPREZZATO € 107.730,00;

Spese generali/tecniche, vita utile 75 anni, vetustà 18 anni, coefficiente vetustà 0,24, deprezzamento

€ 6.804,00 = VALORE DEPREZZATO € 21.546,00

Finiture, vita utile 30 anni, vetustà 18 anni, coefficiente vetustà 0,60, deprezzamento € 25.515,00,

= VALORE DEPREZZATO € 17.010,00;

Impianti tecnologici € 70.875,00, vita utile 25 anni, coefficiente vetustà 0,72, deprezzamento 51.030,00 =

VALORE DEPREZZATO € 19.845,00;

**VALORE AD OGGI del LOTTO 1: € 260.631,00, ARROTONDATO**

**PER DIFETTO: € 260.000,00, comprensivo dell'area edificata. Diconsi, in lettere: duecentosessantamila/00**

**VERIFICA DEL VALORE SULLA BASE DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Dall'analisi delle quotazioni immobiliari registrate sui valori medi delle transazioni immobiliari contenute nell'Osservatorio del mercato Immobiliare, condotto dall'Agenzia delle Entrate nei 6 mesi precedenti al periodo di riferimento: 2013 e 2024, ho verificato una sostanziale riduzione del valore sia minimo che massimo, come riportato in precedenza, di circa il 22%.

Valore che assumo solo per la verifica dell'andamento del mercato immobiliare in quanto, anche l'Osservatorio stesso, nel Suo portale, avverte:

*"[...] nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli".*

Lo stesso Decreto legislativo n° 72 del 2016 c.d. "Mutui", in attuazione della Direttiva 214/17/UE e pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 20 maggio 2016, specifica che i valori OMI restano un riferimento ai soli fini della congruità del prezzo dichiarato al momento della compravendita.

Infatti, i Metodi adottati a livello Internazionale sono:

il metodo di confronto (Market Comparison Approach); di mercato, dei costi, ed il metodo finanziario.

Una puntuale definizione di "valore di mercato", è data dalle stesse "Linee Guida ABI 2015" (art. 4 comma 1 punto 76) del regolamento 575/2013/UE), che lo definiscono:

*"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni."*

Appare evidente dunque, come le quotazioni OMI non possono costituire presupposto per la determinazione del valore di un immobile, posto che le stesse quotazioni forniscono il valore normale di un immobile (a stato di manutenzione normale), non tenendo in considerazione di eventuali vetustà ed obsolescenze (fisiche, funzionali ed economiche), la presenza ed il numero di servizi, eventuali differenze di piano, eventuali impianti tecnologici e4 della loro Conformità e tante altre caratteristiche che esprimono prezzi marginali propri, il cui raffronto rappresenta la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

In merito all'utilizzo dei Valori OMI per le Stime Immobiliari si sono espresse, oltre a diverse sentenze pronunciate da alcune Commissioni Tributarie Regionali fin dal 2012, anche la Corte di Cassazione con una prima sentenza del 2015, alla quale poi ne sono seguite altre dello stesso tenore:

In sostanza la Suprema Corte, riprendendo peraltro quanto chiaramente espresso dalla stessa Agenzia delle Entrate in merito, si è pronunciata sui valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, confermando che le quotazioni OMI possono: essere prese in considerazione per individuare un valore presunto e che sono idonee solamente a "*condurre ad indicazioni di valori di larga massima*" (Cassazione n. 25707/2015).



Sullo stesso tema la Suprema Corte si è ulteriormente espressa con la Sentenza n. 21569/2016: *"le stime dell'OMI sono meri valori presuntivi"* e con l'Ordinanza n. 20378/2017: *"il riferimento alle stime effettuate sulla base dei valori OMI, non è idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell'immobile tenuto conto che il valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione (Cassazione n. 18651/2016)"*.

Hanno seguito tale orientamento giurisprudenziale della Cassazione anche le tante successive sentenze di Commissioni Tributarie Regionali e Provinciali, che hanno ribadito in questi ultimi anni il principio secondo il quale le quotazioni OMI sono elaborazioni statistiche che non possono essere utilizzate come prova esclusiva del valore, rappresentando *"solo il dato iniziale ai fini dell'individuazione del valore venale"*.

DETERMINAZIONE DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO, RISPETTO ALLE QUOTAZIONI O.M.I.:

Valore minimo al 1° semestre 2014 = € 780,00/mq

Valore massimo al 1° semestre 2014 = € 1.000,00/mq

VALORE MEDIO € 890,00/mq - 22% = € 694,20/MQ.

Tale rapporto lo si ritrova, con la valutazione media dei valori OMI, rilevati al 2° semestre 2023 (valevoli per i primi 6 mesi del 2024):

Valore minimo al 2° semestre 2024 = € 620,00/mq

Valore massimo al 2° semestre 2024 = € 780,00/mq

VALORE MEDIO = € 700,00/mq.

A TALE PROPOSITO, IN QUESTA REVISIONE HO ASSUNTO UN VALORE "PRUDENZIALE/MQ" DI CIRCA € 653,00 CHE, APPLICATO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINATA NELLA PERIZIA DEL 19/09/2014, GENERA UN VALORE DI € 260.000,00, COME DETERMINATO CON IL METODO DI DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'.

#### **LOTTO 2 - AUTOMEZZI**

Come già descritto nella mia precedente Stima, all'epoca del sopralluogo non è stato possibile verificare il chilometraggio degli automezzi presenti all'interno dell'immobile ne, tanto meno, verificare la loro funzionalità.

Alla luce del tempo intercorso rispetto alla mia precedente valutazione, dovremo considerare che i veicoli diesel, fermi da quasi 10 anni potrebbero presentare delle forti problematiche anche a livello di motore.

Assumendo che malgrado il tempo intercorso dalla prima immatricolazione e, di conseguenza della svalutazione rispetto ad un mezzo nuovo: un autoveicolo perde nel primo anno di vita il 25% del proprio valore, per arrivare ad un valore residuo del 12% dopo 8 anni, riparto dalla mia valutazione del 2014:

- 1) Autocarro per trasporto di cose, [REDACTED]  
[REDACTED] con gru copma tipo c165  
posta a mm 1600 dall'asse anteriore con 2 piedi di appoggio a terra per l'uso della gru. Con cassone dotato di capra per trasporto di lastre,

Targato [REDACTED] immatricolato in data 27/01/1997, VALORE DI STIMA € 8.000,00

Se ipotizziamo che rispetto al valore di stima sono passati quasi 10 anni e che la perdita rallenta con il passare degli ulteriori anni, possiamo ipotizzare una svalutazione di circa l'8% annuo:

Pertanto € 8.000,00 x (8%x10 anni)80%, residua un valore di € 1.600,00.

2) [REDACTED], Autocarro per trasporto di cose, con cassone dotato di capra per trasporto di lastre, targato [REDACTED] immatricolato in data 30/08/2005.

Allo stesso modo, in relazione alla data di prima immatricolazione risale al 2005, si ipotizza una svalutazione annua inferiore: 7%:

Pertanto: € 4.500,00 x (7%x10 anni)70%, residua un valore di € 1.350,00.

**TOTALE VALORE LOTTO 2 - AUTOMEZZI € 2.950,00**

**LOTTO 3 ATTREZZATURE FISSE E MOBILI, MINUTERIE ed ARREDI, oltre alle MACCHINE DA UFFICIO.**

Rispetto alla mia precedente perizia estimativa ho voluto inserire la dotazione del carro ponte all'interno delle attrezzature mobili, alle minuterie ed agli arredi e le macchine da ufficio.

Questa operazione, con una nuova valutazione determinata anche dai costi necessari per eliminazione di tutte le attrezzature e della pulizia dei locali, potrebbe avere un duplice obiettivo:

a) L'immobile ripulito e pronto all'uso, potrebbe avere una migliore "appetibilità" nel mercato immobiliare;

b) Con l'acquisto di tutte le attrezzature a prezzo ribassato potremo risparmiare sulle operazioni di svuotamento/pulizia, residuali che potrebbero gravare sulla procedura, a vendita conclusa:

Stima delle attrezzature, delle minuterie e degli arredi e delle macchine da ufficio: € 2.380,00

Stima delle dotazioni fisse: Carroponte € 6.500,00

TOTALE DA STIMA DEL 2014 € 8.880,00

In considerazione le attrezzature non dispongono degli specifici libretti di certificazione, della mancata manutenzione, del loro possibile non funzionamento, per non parlare dell'obsolescenza delle macchine da ufficio e dei costi necessari per lo smontaggio del carroponte, e l'eliminazione di tutte le attrezzature, tale da rendere libero il fondo, si stima un valore residuale pari al 20% del valore riportato nella stima del 2014:

**LOTTO 3 - € 8.850,00 x -80% = € 1.770,00**

Pertanto l'aggiudicatario di tale Lotto, dovrà assumersi gli oneri e le spese sopra elencate, tali da rendere libero da cose l'intero immobile.

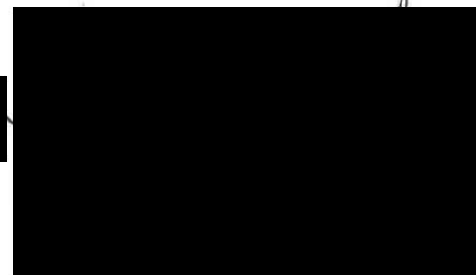
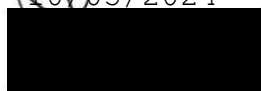
**RIEPILOGO DEI VALORI AGGIORNATI:**

1) LOTTO 1 - IMMOBILE = € 260.000,00;

2) LOTTO 2 - AUTOMEZZI = € 2.950,00;

3) LOTTO 3 - ATTREZZATURE/ARREDI = € 1.770,00

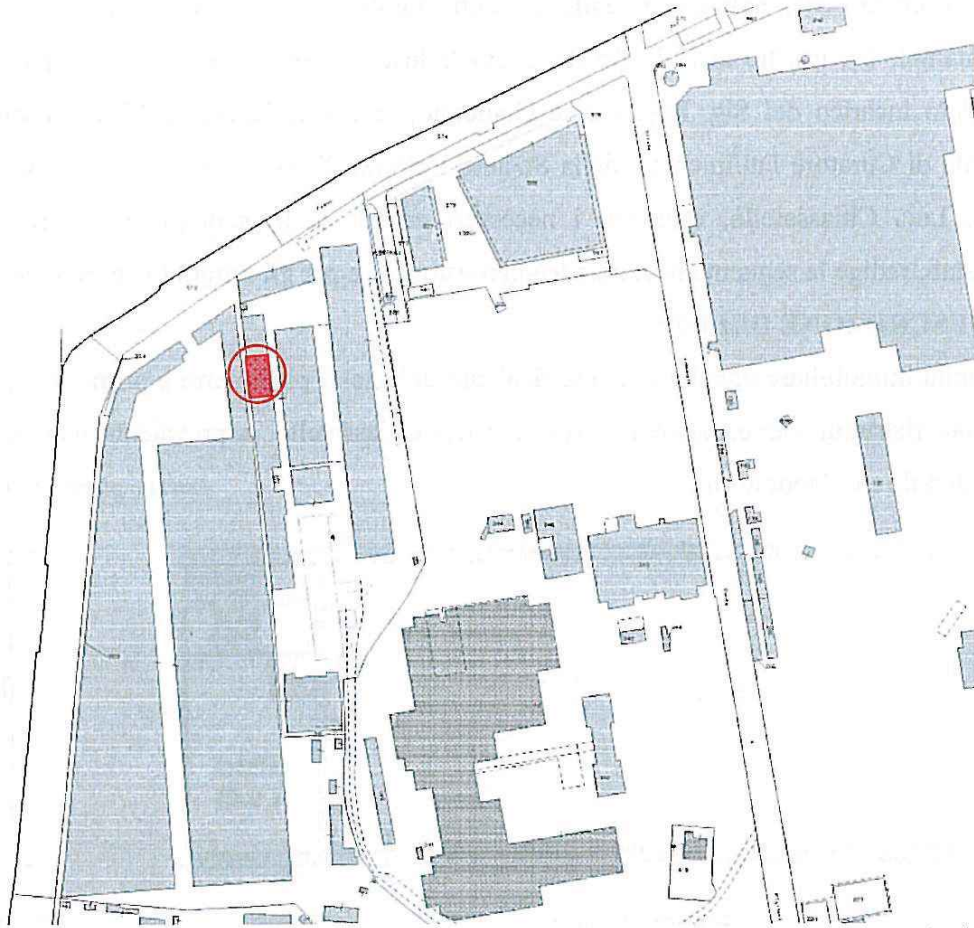
In fede: per. ind.le Massimo Soldati  
Castelnuovo Berardenga, 10/05/2024



## PERIZIA ESTIMATIVA

Comune di Pisa  
Provincia di Pisa

Indirizzo: Via del Chiassatello,



Estratto mappa (scala 1:2000)

Il Tecnico:  
perito industriale "edile" Massimo Soldati



Spett.le [REDACTED]  
[REDACTED]



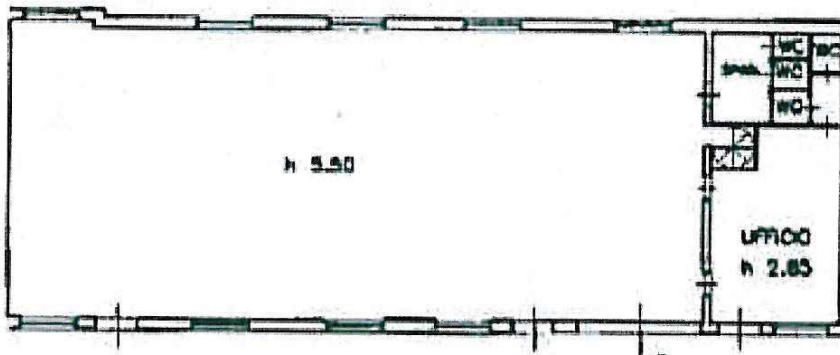
## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto perito industriale "edile" Soldati Massimo, libero professionista in Siena, [REDACTED], su [REDACTED], su  
pregiato incarico del Sig. Rag. [REDACTED], con sede in Siena, Viale Toselli, nella Sua  
qualità di Curatore Fallimentare della Società [REDACTED], con sede in  
[REDACTED], espletato i necessari accertamenti, sopralluoghi, verifiche e visite  
catastali, redige la seguente relazione tecnico-estimativa per gli immobili sotto indicati:

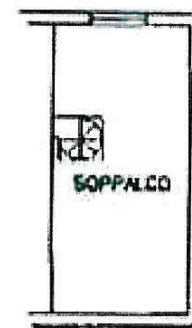
### 1) DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliare oggetto di stima risultano ubicate al piano terra e primo di un immobile di recente ristrutturazione, posto in Pisa, Via del Chiassatello, a prevalente uso commerciale – direzionale e di laboratorio.

*Estratto planimetria catastale*



PIANO TERRA



PIANO SOPPALCO

L'intera costruzione presenta delle caratteristiche strutturali e di finitura architettonica tipica dei vecchi insediamenti industriali della zona, di recente ristrutturazione.

L'unità immobiliare, distribuita su due piani, risulta costituita da un ampio locale, adibito a laboratorio per la lavorazione del vetro, una zona ad ufficio ed un locale soppalco per il ricovero di piccole attrezzature e magazzino per ricambi e minuterie, posto al piano sottotetto, soprastante la zona degli uffici e dei servizi igienici del piano terreno.



## 2) DATI CATASTALI

I beni sopra descritti sono attualmente censiti all'Agenzia del territorio di Pisa, Catasto Fabbricati del Comune di Pisa e, più precisamente:

n°	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	44	4	14	D/8			€ 3.120

## PROPRIETA':

**SOCIETA' COOPERATIVA VETRARIA PISANA con sede in PISA, con sede in Pisa, Via del Chiassatello (partita IVA: 00140060500;**

## 3) CONFINI

A Nord, a Est e a Sud proprietà della "Panchetti Immobiliare s.r.l.", ad Ovest ex proprietà Piaggio (salvo se altri).

## 4) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato a stecca ubicato in via del Chiassatello ( [REDACTED] ), di cui l'unità immobiliare costituisce parte integrante, presenta le seguenti caratteristiche: la struttura portante è costituita in acciaio con pilastri e travi del tipo HE, con tamponamento esterno in muratura di blocchi in cls, con intonaco esterno ed interno, i divisori interni sono in muratura di mattoni forati rifiniti con intonaco di malta di cemento, mentre la copertura risulta essere realizzata in travi di acciaio e lamiera grecata, con soprastante massetto in c.a. e manto di copertura in tegole e coppi, alla toscana.

L'unità immobiliare a destinazione artigianale-commerciale, posta al piano terra del suddetto fabbricato è composta da un ampio vano ad uso laboratorio, una zona utilizzata come ufficio, uno spogliatoio con bagno e doccia, ed un ampio soppalco da cui si accede da scala a chiocciola interna.

L'insieme risulta in buone condizioni conservative, in virtù dei recenti interventi di ristrutturazione e perfettamente funzionale alla propria destinazione.

Per quanto attiene alle finiture interne, sono, nel loro insieme, da considerarsi sufficienti: l'intonaco delle pareti è del tipo civile, realizzato con malta di calce idraulica, i pavimenti sono in cls armato con finitura al quarzo per la zona del laboratorio, in piastrelle quelle della zona uffici e servizi igienici, i rivestimenti dei bagni e degli spazi a servizio, sono in piastrelle di ceramica di sufficiente qualità, in sufficienti condizioni conservative.

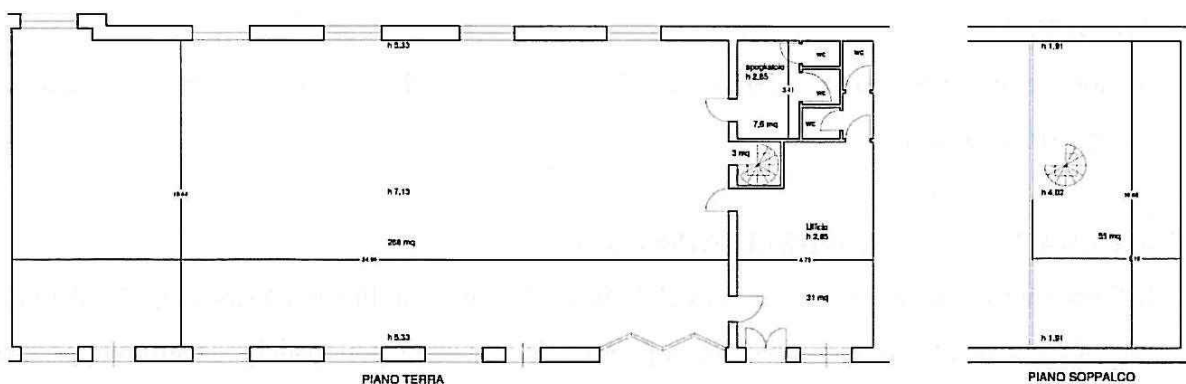
## perito industriale "edile" MASSIMO SOLDATI

L'unità immobiliare dispone di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e corpi radianti, del tipo industriale, a ventilazione forzata, gli impianti idrico è stato realizzato sottotraccia, mentre l'impianto elettrico è costituito da canalizzazioni esterne, attualmente conformi alla normativa 37/08 (ex Legge 46/90).

Gli infissi esterni sono in elementi metallici e vetro camera, mentre quelli interni sono in legno tamburato, anch'essi in sufficienti condizioni conservative.

L'immobile risulta intestato ai soggetti sopra riportati che ne godono della piena proprietà e disponibilità.

### 5) SCHEDA IMMOBILE



scala 1:100

Calcolando le superfici utili, al netto delle murature, si ottengono i seguenti valori:

destinazione d'uso	foglio	particella	sub.	superficie utile (mq)	coefficiente	superficie commerciale
Locale commerciale (sup. calp.)	44	4	14	268,00	100%	268,00
Ufficio	44	4	14	31,00	100%	31,00
Servizi	44	4	14	16,00	100%	16,00
Scala	44	4	14	3,00	100%	3,00
Soppalco	44	4	14	55,00	60%	33,00
Murature	44	4	14	318,00	15%	47,70
				<b>TOTALE MQ COMMERCIALI</b>		<b>398,70</b>

### 6) CONSIDERAZIONI SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ E VALORE DEI BENI.

Per i beni sopra descritti, sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, tenuto conto dell'attuale periodo di recessione economica, ed inoltre dell'ubicazione (Piano Terra e soppalco), tipologia di costruzione, finiture, servizi e dotazioni di impianti tecnologici e della grande disponibilità di fondi simili nella zona, constatata a forte difficoltà sia per la vendita che per la locazione, visti anche i valori contenuti nell'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, riferiti al 2° semestre n° 2013, ritengo equo attribuire i seguenti valori:






valore immobili		
mq superficie lorda	€/mq	Valore
398,70	€ 950,00	€ 378.765,00
<b>VALORE ARROTONDATO</b>		<b>€ 378.000,00</b>
	diconsi	trecentosettantomila/00

*Note: I valori sopra riportati, sostanzialmente risultano allineati con le quotazioni OMI, costituiscono un stima prudentiale, molto vicina all'ipotetico valore di realizzo.*

**Nell'area insistono molti immobili con caratteristiche simili a quello stimato, per i quali si evidenziano serie difficoltà, in questa particolare fase di recessione del mercato immobiliare, a trovare una collocazione sia in locazione che in vendita.**

#### 7) STIMA DEI VEICOLI E DELLE ATREZZATURE:

**Veicoli a motore:**




Immagine	Descrizione	Valore
	Autocarro per trasporto di cose, [redacted] con gru copma tipo c165 posta a mm 1600 dall'asse anteriore con 2 piedi di appoggio a terra per l'uso della gru. Con cassone dotato di capra per trasporto di lastre.	€ 8.000,00
	Camioncino [redacted] Autocarro per trasporto di cose, con cassone dotato di capra per trasporto di lastre.	€ 4.500,00
	Carroponte	€ 6.500,00
<b>Totale veicoli a motore ed installazioni fisse</b>		<b>€ 19.000,00</b>

**Attrezzature:**

Immagine	Descrizione	Valore
	<i>Tavolo da lavoro (il modello risulta obsoleto e, senza il relativo compressore non è utilizzabile per le lavorazioni e taglio della lastre di vetro)</i>	€ 100,00
	<i>Traspallett</i>	€ 250,00
	<i>Postazione pc/fax, scrivania e mobiletti (si considera un costo allineato con l'obsolescenza dei prodotti informatici)</i>	€ 250,00
	<i>Mola a banco e Mola manuale</i>	€ 180,00
	<i>Ventose per il trasporto delle lastre di vetro (da applicare al carroponete)</i>	€ 500,00
	<i>Trapano a colonna</i>	€ 150,00
	<i>Trapano a colonna</i>	€ 150,00



perito industriale "edile" MASSIMO SOLDATI

	Ritagli/rimanenze di Lastre vetro già lavorate (scarti)	€ 100,00
	Cassettiere contenente viterie e minuterie varie il cui valore non merita il tempo necessario per i loro inventario.	€ 400,00
	Armadietti, vetrine, altri utensili, contenenti pochissima materiali di consumo (guarnizioni, silicone etc. il cui valore non merita il tempo per il loro inventario)	€ 300,00
<b>Totale attrezzature manuali e minuterie</b>		<b>€ 2.380,00</b>

valore totale dei veicoli e delle installazioni fisse		
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>19.000,00</b>
	diconsi	Diciannovemila/00
valore totale delle attrezzature manuali e delle minuterie		
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>2.380,00</b>
	diconsi	duemilanovecento/00

*Totali:*

VALORE TOTALE IMMOBILE E ATTREZZATURE		
		Valore
Valore Immobile	€	378.000,00
Valore Veicoli ed Attrezzature	€	21.380,00
	<b>VALORE</b>	<b>€ 399.380,00</b>
	<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 400.000,00</b>
	diconsi	Quattrocentomila/00

**Valore totale, arrotondato, immobile ed attrezzature:**

**€ 400.000,00 (quattrocentomila/00)**



**8) CONFORMITA' URBANISTICA:**

L'immobile è stato realizzato a mezzo pratica edilizia DIA 344/2006, per la quale è stata chiarata la relativa Agibilità in data 15/05/2006, protocollo n° 010058:

Pertanto, la sopra citata unità immobiliare, è da ritenere "conforme" ai sensi della L. 47/85, in virtù della Certificazione di Agibilità sopra riportata.

**9) CONFORMITA' CATASTALE:**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliari raffigurate negli schemi grafici allegati e, in particolare, si attesta che non sussistono difformità dello stato attuale rispetto alle planimetrie depositate c/o l'Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati.

**10) ATTESTAZIONE CONCLUSIVA**

Il sottoscritto tecnico, in base a quanto sopra esposto, dichiara che l'immobile in oggetto risulta commerciabile, conforme ai titoli abilitativi edilizi ed alla vigente normativa catastale.

Tanto in assolvimento obiettivo dell'incarico affidatomi.

Siena, 15/09/2014

In fede:  
perito edile Soldati Massimo.

Allegati:

planimetria catastale; elaborato planimetrico; visure catastali storiche; quotazioni OMI, 2° semestre 2013; documentazione fotografica;

11) ASSEVERAZIONE

Reg. n° 1603/14  
Cron. n° 24.06/14

TRIBUNALE DI SIENA



L'anno 2014, addì 16, del mese di settembre, in Siena, ed in Tribunale avanti al Cancelliere sottoscritto, è comparso il Perito Industriale "edile" SOLDATI MASSIMO, (cf:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE], libero professionista in Siena, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] il quale ha presentato la relazione di stima che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula:  
" GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA' "

Del che il presente verbale sottoscritto.

Perito Edile Massimo Soldati

[REDAZIONE]

Il Cancelliere

Il Funzionario Giudiziario F.11  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE]