

[REDACTED]

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 79/2025**

“ [REDACTED] ” [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



\* \* \* \* \*

La Dott.ssa [REDACTED] in qualità di curatore della procedura di liquidazione giudiziale “ [REDACTED] ”, ha conferito incarico allo scrivente Puviani Stefano, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] di redigere il presente elaborato peritale, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni mobili e immobili oggetti di stima.

Compiuti ed eseguiti tutti i necessari accertamenti e rilievi, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

**RELAZIONE**

[REDACTED]



## 1. CONTENUTI E PREMESSE METODOLOGICHE

Le attività estimative seguono gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra.

Come riportato nel Glossario dei suddetti standards, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Nella stesura del rapporto estimativo sono stati assunti alcuni presupposti ed alcuni assiomi che qui di seguito si elencano:

- Il grado di manutenzione e conservazione dei cespiti oggetto di analisi è stato verificato in loco;

La valutazione è assolutamente confidenziale e riservata al Committente. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità nei confronti di altri soggetti terzi alla procedura.

**Valutazione redatta alla data 28 Agosto 2025.**



## 2 INDAGINI CATASTALI

### FABBRICATI siti nel Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Giosuè Carducci

Situazione aggiornata al : 21/07/2025

#### Soggetto selezionato

Nominativo: [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Comune di: **SAN GIULIANO TERME** Codice: **A562**  
Immobili individuati: **5**

#### Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	SAN GIULIANO TERME(PI) VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 62 Piano T	87	273	40	Cat. C/2	03	14 m <sup>2</sup>	Euro: 50,61		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	SAN GIULIANO TERME(PI) VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 62 Piano 1	87	273	53	Cat. C/3	05	258 m <sup>2</sup>	Euro: 959,37		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	SAN GIULIANO TERME(PI) VIA GIOSUE' CARDUCCI Piano T	87	273	112	Cat. C/3	05	199 m <sup>2</sup>	Euro: 739,98		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	SAN GIULIANO TERME(PI) VIA GIOSUE' CARDUCCI Piano T	87	273	113	Cat. C/3	03	249 m <sup>2</sup>	Euro: 681,57		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	SAN GIULIANO TERME(PI) VIA GIOSUE' CARDUCCI Piano T	87	273	141	Cat. D/8			Euro: 3904,41		

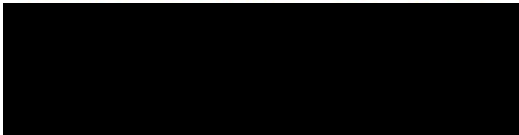
- **Lotto 1: Ufficio - Foglio 87, mappale 273, subalterno 53**
- **Lotto 2: Magazzino - Foglio 87, mappale 273, subalterno 40**
- **Lotto 3: Mensa - Foglio 87, mappale 273, subalterno 141**
- **Lotto 4: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 112**
- **Lotto 5: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 113**

Il tutto come meglio identificato all'allegato catastale **DOC 02**.

### 3.0 ISPEZIONI IPOTECARIE

Secondo le risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il servizio di pubblicità immobiliare di Pisa, in capo alla società "[REDACTED]", sono state individuate le seguenti formalità:

[REDACTED]




- **Lotto 1: Ufficio - Foglio 87, mappale 273, subalterno 53**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T359777 del 04/04/2025

per immobile

Richiedente 

---

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di SAN GIULIANO TERME (PI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 87 - Particella 273 - Subalterno 53

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

18/01/1996 al

04/04/2025

---

**Elenco immobili**

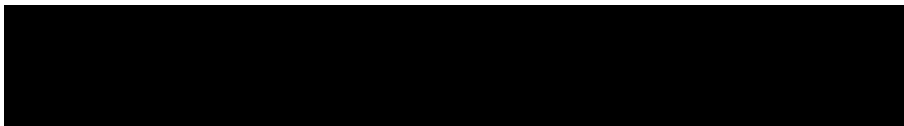
Comune di SAN GIULIANO TERME (PI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0087 Particella 00273 Subalterno 0053

**Elenco sintetico delle formalità**

---

1. ISCRIZIONE del 17/09/2012 - Registro Particolare 2037 Registro Generale 14587  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 876/12 del 21/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1308 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 17/09/2012 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 14588  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 875/12 del 21/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1307 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 28/09/2012 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 15013  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 1549/12 del 13/09/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1309 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 06/11/2012 - Registro Particolare 12582 Registro Generale 17308  
Pubblico ufficiale ROMOLI ROBERTO Repertorio 36847/8546 del 11/10/2012



ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 8437  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 192699/27905 del 17/05/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1983 del 11/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 2599 Registro Generale 15255  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 23634 del 26/08/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1020 del 11/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 3058 Registro Generale 17920  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1087 del 28/06/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1272 del 15/05/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. ISCRIZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 19383  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 857/2017 del 26/04/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1982 del 11/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
9. ISCRIZIONE del 27/05/2024 - Registro Particolare 1453 Registro Generale 10287  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 944/2024 del 15/05/2024  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - Registro Particolare 9385 Registro Generale 12880  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 3180/2024 del 28/06/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2909 del 05/12/2024 (CANCELLAZIONE)
11. ISCRIZIONE del 15/11/2024 - Registro Particolare 3358 Registro Generale 22025  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 29574 del 18/07/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE del 20/03/2025 - Registro Particolare 3761 Registro Generale 5310  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 109/2025 del 17/02/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico



- **Lotto 2: Magazzino - Foglio 87, mappale 273, subalterno 40**

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente

Ispezione n. T358273 del 04/04/2025

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SAN GIULIANO TERME (PI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 87 - Particella 273 - Subalterno 40

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 04/04/2025

**Immobili individuati**

Comune di SAN GIULIANO TERME (PI) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0087 Particella 00273 Subalterno 0040

- **Lotto 3: Mensa - Foglio 87, mappale 273, subalterno 141**

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente

Ispezione n. T362289 del 04/04/2025

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SAN GIULIANO TERME (PI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 87 - Particella 273 - Subalterno 141  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 04/04/2025

**Elenco immobili**






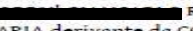
Comune di SAN GIULIANO TERME (PI) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0087 Particella 00273 Subalterno 0141





## Elenco sintetico delle formalita

---

1. ANNOTAZIONE del 29/01/1999 - Registro Particolare 162 Registro Generale 1292  
Pubblico ufficiale  Repertorio 99091/16632 del 19/10/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2056 del 1994
2. TRASCRIZIONE del 14/07/1999 - Registro Particolare 7832 Registro Generale 12347  
Pubblico ufficiale  Repertorio 31815 del 12/07/1999  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Dominante
3. TRASCRIZIONE del 14/07/1999 - Registro Particolare 7833 Registro Generale 12348  
Pubblico ufficiale  Repertorio 31815 del 12/07/1999  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Dominante
4. TRASCRIZIONE del 14/07/1999 - Registro Particolare 7834 Registro Generale 12349  
Pubblico ufficiale  Repertorio 31816 del 12/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 17/09/2012 - Registro Particolare 2037 Registro Generale 14587  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 876/12 del 21/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1306 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 17/09/2012 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 14588  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 875/12 del 21/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1307 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. ISCRIZIONE del 28/09/2012 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 15013  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 1549/12 del 13/09/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1309 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. TRASCRIZIONE del 06/11/2012 - Registro Particolare 12582 Registro Generale 17308  
Pubblico ufficiale  Repertorio 36847/8546 del 11/10/2012  
ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI  
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE del 18/05/2016 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 8437  
Pubblico ufficiale  Repertorio 192699/27905 del 17/05/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1983 del 11/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
10. ISCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 2599 Registro Generale 15255  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 23634 del 26/08/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1020 del 11/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
11. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 3058 Registro Generale 17920



11. Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MANTOVA Repertorio 1087 del 28/06/2017  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1272 del 15/05/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. ISCRIZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 19303  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 857/2017 del 26/04/2017  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1982 del 11/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. ISCRIZIONE del 27/05/2024 - Registro Particolare 1453 Registro Generale 10287  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 944/2024 del 15/05/2024  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE del 07/06/2024 - Registro Particolare 8207 Registro Generale 11260  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PISA Repertorio 2484 del 08/05/2024  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - Registro Particolare 9385 Registro Generale 12880  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 3180/2024 del 28/06/2024  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2909 del 05/12/2024 (CANCELLAZIONE)

16. ISCRIZIONE del 15/11/2024 - Registro Particolare 3358 Registro Generale 22025  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 29574 del 18/07/2023  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE del 20/03/2025 - Registro Particolare 3761 Registro Generale 5310  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 109/2025 del 17/02/2025  
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
 Nota disponibile in formato elettronico

**- Lotto 4: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 112**

**Ispezione telematica**  
 per immobile  
 Richiedente

Ispezione n. T360346 del 04/04/2025

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SAN GIULIANO TERME (PI)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Foglio : 87 - Particella 273 - Subalterno 112  
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 04/04/2025

**Elenco immobili**

Comune di SAN GIULIANO TERME (PI) Catasto Fabbricati  
 1. Sezione urbana - Foglio 0087 Particella 00273 Subalterno 0112





---

## Elenco sintetico delle formalita

---

1. ANNOTAZIONE del 29/01/1999 - Registro Particolare 162 Registro Generale 1292  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 99091/16632 del 19/10/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2856 del 1994
2. TRASCRIZIONE del 14/07/1999 - Registro Particolare 7832 Registro Generale 12347  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31815 del 12/07/1999  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Dominante
3. TRASCRIZIONE del 14/07/1999 - Registro Particolare 7833 Registro Generale 12348  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31815 del 12/07/1999  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Dominante
4. TRASCRIZIONE del 14/07/1999 - Registro Particolare 7834 Registro Generale 12349  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31816 del 12/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 17/09/2012 - Registro Particolare 2037 Registro Generale 14587  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 876/12 del 21/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1308 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 17/09/2012 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 14588  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 875/12 del 21/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1307 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. ISCRIZIONE del 28/09/2012 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 15013  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 1549/12 del 13/09/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1309 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. TRASCRIZIONE del 06/11/2012 - Registro Particolare 12582 Registro Generale 17308  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36847/8546 del 11/10/2012  
ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI  
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE del 18/05/2016 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 8437  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 192699/27905 del 17/05/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1983 del 11/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
10. ISCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 2599 Registro Generale 15255  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 23634 del 26/08/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1020 del 11/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
11. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 3058 Registro Generale 17920



Pubblco ufficiale GIUDICE DI PACE DI MANTOVA Repertorio 1087 del 28/06/2017  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1272 del 15/05/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 12. ISCRIZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 19383

Pubblco ufficiale TRIBUNALE Repertorio 857/2017 del 26/04/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1982 del 11/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 13. ISCRIZIONE del 27/05/2024 - Registro Particolare 1453 Registro Generale 10287

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 944/2024 del 15/05/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

- 14. TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - Registro Particolare 9385 Registro Generale 12880

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 3100/2024 del 20/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 2909 del 05/12/2024 (CANCELLAZIONE)

- 15. ISCRIZIONE del 15/11/2024 - Registro Particolare 3358 Registro Generale 22025

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 29574 del 18/07/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

- 16. TRASCRIZIONE del 20/03/2025 - Registro Particolare 3761 Registro Generale 5310

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 109/2025 del 17/02/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

- **Lotto 5: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 113**

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T361029 del 04/04/2025

per immobile

Richiedente

**Dati della richiesta**

Immobile:

Comune di SAN GIULIANO TERME (PI)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 87 - Particella 273 - Subalterno 113

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

18/01/1996 al

04/04/2025

**Elenco immobili**







Comune di SAN GIULIANO TERME (PI) Catasto Fabbricati

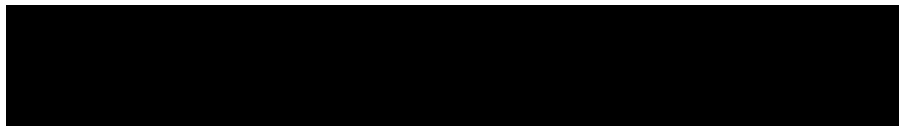
- 1. Sezione urbana - Foglio 0087 Particella 00273 Subalterno 0113





## Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 29/01/1999 - Registro Particolare 162 Registro Generale 1292  
Pubblico ufficiale  Repertorio 99091/16632 del 19/10/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2856 del 1994
2. TRASCRIZIONE del 14/07/1999 - Registro Particolare 7832 Registro Generale 12347  
Pubblico ufficiale  Repertorio 31815 del 12/07/1999  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Dominante
3. TRASCRIZIONE del 14/07/1999 - Registro Particolare 7833 Registro Generale 12348  
Pubblico ufficiale  Repertorio 31815 del 12/07/1999  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Dominante
4. TRASCRIZIONE del 14/07/1999 - Registro Particolare 7834 Registro Generale 12349  
Pubblico ufficiale  Repertorio 31816 del 12/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 17/09/2012 - Registro Particolare 2037 Registro Generale 14507  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 876/12 del 21/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1308 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 17/09/2012 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 14508  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 875/12 del 21/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1307 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. ISCRIZIONE del 28/09/2012 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 15013  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 1549/12 del 13/09/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1309 del 24/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. TRASCRIZIONE del 06/11/2012 - Registro Particolare 12502 Registro Generale 17308  
Pubblico ufficiale  Repertorio 36847/8546 del 11/10/2012  
ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI  
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE del 18/05/2016 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 8437  
Pubblico ufficiale  Repertorio 192699/27905 del 17/05/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1983 del 11/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
10. ISCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 2599 Registro Generale 15255  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 23634 del 26/08/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1020 del 11/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
11. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 3058 Registro Generale 17920





1. Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MANTOVA Repertorio 1087 del 28/06/2017  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 1272 del 15/05/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
12. ISCRIZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 19383  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 857/2017 del 26/04/2017  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 1982 del 11/08/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
13. ISCRIZIONE del 27/05/2024 - Registro Particolare 1453 Registro Generale 10287  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 944/2024 del 15/05/2024  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Nota disponibile in formato elettronico
14. TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - Registro Particolare 9385 Registro Generale 12880  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 3180/2024 del 28/06/2024  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 2909 del 05/12/2024 (CANCELLAZIONE)
15. ISCRIZIONE del 15/11/2024 - Registro Particolare 3358 Registro Generale 22025  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 29574 del 18/07/2023  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Nota disponibile in formato elettronico
16. TRASCRIZIONE del 20/03/2025 - Registro Particolare 3761 Registro Generale 5310  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 109/2025 del 17/02/2025  
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
 Nota disponibile in formato elettronico

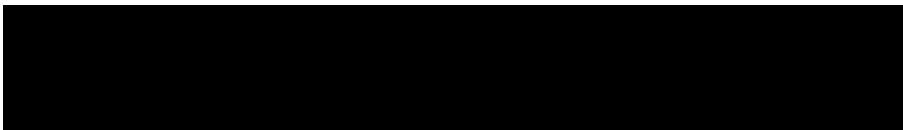
Il tutto come meglio identificato all'allegato DOC 03 – ispezioni ipotecarie.

### 4.0 POSIZIONE URBANISTICA

Il compendio oggetto della presente stima è individuato dall'attuale strumento urbanistico come segue: "D1 – Zone produttive sature di riqualificazione"

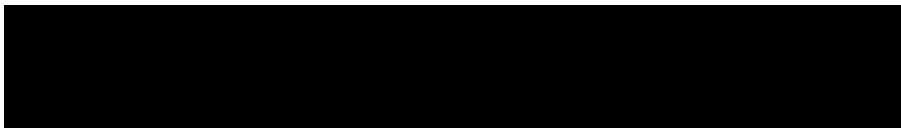


"Art. 21 – Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D) 1.Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale. 2.All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali schede norma dei singoli comparti. 3.In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Sono consentiti ampliamenti, purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione. 4.In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse destinazioni ad attività terziarie e commerciali, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle singole schede norma. All'interno di tali zone sono ammesse le funzioni connesse alla innovazione





tecnologica ed all'erogazione di attività didattiche legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale; sono inoltre ammesse le funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale. 4bis. Nelle zone D sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di piccole (esercizi di vicinato) e medie strutture di vendita. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali è ammesso delle aree specificatamente indicate dalle singole Schede Norma. Sono fatte salve le previsioni contenute nelle singole Schede Norma di cui all'allegato 1a/1b delle N.T.A. del P.O.C. 5. Il cambio di destinazione d'uso, all'interno delle categorie ammesse, è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti. Qualora sia prevista una superficie commerciale superiore al 20% della superficie utile del singolo lotto, tale trasformazione dovrà essere attuata attraverso un preventivo Piano Attuativo. 6. In riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle singole tipologie ed alle diverse forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, gli elaborati di piano individuano: a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione; b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.- Per gli edifici di cui al punto a), fatti salvi quelli eventualmente inseriti negli elenchi di cui all'art. 7 della Legge regionale 21 maggio 1980, n.59, sono consentiti interventi di riqualificazione funzionale, restauro e ristrutturazione; tali interventi dovranno essere coerenti con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. Per i manufatti con caratteristiche di archeologia industriale o comunque significativi sotto l'aspetto storico e architettonico, l'eventuale recupero funzionale ed edilizio dovrà avvenire attraverso un piano di recupero che, oltre alla riqualificazione degli organismi architettonici ed alla conservazione delle loro caratteristiche formali e strutturali, determini una efficiente dotazione di standard urbanistici all'interno dello specifico comparto funzionale individuato negli elaborati di Piano. Qualora sia assente tale individuazione, è facoltà dell'Amministrazione Comunale delimitare la zona di recupero secondo le procedure previste dalla legislazione vigente. Contestualmente alle operazioni di recupero architettonico degli edifici, dovranno essere attuati gli interventi di riqualificazione degli spazi esterni, anche attraverso operazioni di bonifica e demolizione dei corpi incongrui. - Per gli edifici di cui al punto b) possono essere attivati interventi fino alla nuova costruzione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente; in tal caso la nuova costruzione deve rispettare i parametri urbanistici stabiliti per la zona omogenea di appartenenza, e seguire regole morfologiche e tipologiche finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio. 7. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D, fatta eccezione per quelli eventualmente interessati da specifica tutela e salvaguardia (cfr Invarianti Strutturali o specifiche elaborazioni di dettaglio del P.O.C.), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3. Al fine di promuovere la riqualificazione funzionale del comparto, sono ammessi inoltre ampliamenti una-tantum del 20% del volume esistente purché collegati alla riconversione a destinazione non residenziale. 8. È ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi). 9. È ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano ed ambientale. All'interno dei singoli comparti le eventuali schede norma potranno stabilire specifiche limitazioni e prescrizioni. 10. Le zone D sono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati: D1: zone produttive sature di riqualificazione D2: zone produttive parzialmente edificate. D3: zone produttive di nuova realizzazione a destinazione mista residenziale/artigianale collegate agli insediamenti urbani. D4: zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani. Zone D1: In queste zone sono ammessi: a) interventi di riqualificazione urbanistica relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso (unità minime) da attuarsi attraverso Piani di Recupero individuati o da individuare da parte dell'Amministrazione comunale, con le procedure previste dalla Legge 5 agosto 1978, n. 457; b) per gli edifici esistenti, interventi fino alla ristrutturazione urbanistica purché finalizzati alla riqualificazione edilizia, anche attraverso riconversione funzionale, ed alla dotazione di servizi e standard urbanistici; c) interventi di ampliamento "una-tantum" della superficie utile fino ad un massimo del 30% dell'esistente, e comunque nel rispetto del limite massimo di superficie coperta del 40% del lotto. Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla verifica degli standard di Legge e della compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia rispetto al tessuto insediativo esistente, ed al rispetto delle prescrizioni specifiche delle eventuali schede norma. d) nuove costruzioni, purché previste dalle





schede norma e subordinatamente alla formazione di Piani di Recupero; e) sugli edifici esistenti a carattere produttivo, qualora la superficie coperta risulti totalmente utilizzata all'entrata in vigore delle presenti norme, la realizzazione di strutture a carattere temporaneo per lo stoccaggio dei materiali o per altre esigenze di lavorazione; tali manufatti dovranno essere realizzati nelle forme e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio. Zone D2: In queste zone, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti: a) interventi di ampliamento e nuova edificazione, finalizzati alla migliore definizione e riqualificazione urbanistica dell'area, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici definiti all'interno delle specifiche schede norma. Qualora tali parametri non siano precisati, gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

$$Rc = 0,4 \quad \text{Sup. utile} / Sf = 0,5 \quad H_{max} = 7,5 \text{ m}$$

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente all'interno di lotti di superficie minima 1000 m<sup>2</sup> direttamente accessibili dalla strada pubblica. Per l'edificazione di aree superiori a m<sup>2</sup>.10.000 è obbligatoria la presentazione di un preventivo Piano Attuativo. b) all'interno dei Piani Attuativi di cui al punto a), l'edificazione di un solo alloggio per l'intero comparto destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 m<sup>2</sup>; Zone D3: In queste zone, in coerenza con l'obiettivo di favorire e valorizzare l'integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali di servizio ai centri, è ammessa la realizzazione di edifici a destinazione artigianale integrati con la residenza. Gli interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:  $Rc = 0,4 \quad \text{Sup. utile} / Sf = 0,5 \quad H_{max} = 7,5 \text{ m}$ .

La destinazione residenziale potrà essere ammessa unicamente ad integrazione dell'edificio artigianale e non potrà superare il 20% della superficie utile del singolo lotto, comunque fino ad un massimo di 110 m<sup>2</sup>. Non è ammessa la destinazione commerciale. Qualora uno stesso intervento preveda la compresenza di residenza ed attività artigianale, gli standard urbanistici dovranno essere determinati quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti. Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture artigianali, anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante. Dovrà essere effettuata inoltre la verifica degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della Legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme. Al fine di promuovere meccanismi di trasferimento in aree idonee e compatibili delle attività artigianali presenti all'interno degli insediamenti residenziali, l'Amministrazione comunale dovrà prevedere particolari criteri per l'assegnazione dei lotti nei Piani Attuativi di iniziativa pubblica. Zone D4: In tali zone sono ammesse destinazioni artigianali, industriali, commerciali e terziarie. Gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli indici, dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate dal P.O.C. per i singoli comparti. Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutturale, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici. Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi. All'interno dei Piani Attuativi è ammessa l'edificazione di un solo alloggio per l'intero comparto destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 m<sup>2</sup>. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma. Qualora tali prescrizioni non siano precisate, gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:  $It = 1,5 \quad Rc = 0,4 \quad H_{max} = 10 \text{ m}$  La superficie a destinazione commerciale non potrà essere superiore al 30% della superficie utile complessiva. Dovrà essere effettuata inoltre la verifica degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della Legge regionale 16 gennaio 1995, n.5 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme."





Dalla verifica effettuata presso la P.A., sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n° 33/1969, prot. 1298 del 03/02/1969, costruzione capannone industriale;
- P.E. n° 189/1969 prot. 268 del 28/07/1969, variante alla licenza 33/1969;
- P.E. n° 518/1969 prot. 276 del 10/10/1969, variante a p.e. n° 189/1969;
- P.E. n° 313/1970 prot. 11917 del 5/10/1970, variante a p.e. n° 518/1969;
- Concessione edilizia 134/1978, prot. 33 del 15/09/1978, ampliamento capannone industriale;
- Concessione edilizia 1144/1989 prot. 12034 del 25/07/1989, realizzazione edifici ad uso commerciale;
- Concessione edilizia 886/1992 prot. 7653 del 14/05/1992, capannone industriale;
- P.E. n° 257/1993 prot. 461739 del 16/11/1993, variante alla C.E. 1144/1989;
- P.E. n° 1455/1993 prot. 22957 del 29/12/1993, cambio destinazione d'uso;
- P.E. n° 106/1994 prot. 2416 del 07.02.1994, variante alla CE 886/1992;
- P.E. n° 804/1996 prot.22156 del 10/08/1996, variante alla CE 886/1992;
- P.E. n° 857/1997 prot. 18752 del 01/08/1997, variante alla CE 886 del/1992;
- P.E. n° 859/1998 prot. 19280/1998, variante alla CE 886/1992;

Il tutto come meglio identificato all'allegato **DOC 04** – accesso agli atti.

Si precisa che durante l'accesso agli atti non sono state reperite le abitabilità delle pratiche succitate, come attestato anche dalla P.A. di San Giuliano Terme, vedi **DOC 05 – Irreperibilità Abitabilità**.

### **5.0 CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

A seguito di una approfondita analisi della documentazione presente negli archivi comunali e nell'archivio dell'agenzia delle entrate, è risultato che:





- **Lotto 1: Ufficio - Foglio 87, mappale 273, subalterno 53**

CONFORMITA' CATASTALE:

Ai sensi dell'art 29 comma 1 bis, legge 52/85 (come modificato ed integrato dal D.: 31 Maggio 2010 n° 78), la consistenza sopra descritta:

- È conforme nei dati di identificazione catastale;
- Non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;
- Non corrisponde alle planimetrie catastali pertanto si consiglia di provvedere all'aggiornamento delle stesse.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

Lo stato rilevato non risulta essere conforme in quanto non corrisponde con lo stato legittimato reperito all'interno della p.e. 1993/1455; le lievi difformità rilevate riguardano prevalentemente errori di configurazione delle tramezzature interne ed errori grafici i quali necessitano di aggiornamenti specifici mediante pratica in sanatoria.

I costi per la sanatoria, compreso il consigliato aggiornamento catastale, si aggirano intorno ad € 3.000,00 , esclusi i costi degli oneri e sanzioni quantificati a circa € 1.000; quest'ultima indicazione risulta essere sommaria per tanto si rimanda l'acquirente a specifiche interlocuzioni con la P.A. affinché essa possa calcolare d'ufficio l'importo corretto in funzione della nuova legge 3 Luglio 2024, n°105, universalmente nota come Decreto salva casa.

- **Lotto 2: Magazzino - Foglio 87, mappale 273, subalterno 40**

CONFORMITA' CATASTALE:

Ai sensi dell'art 29 comma 1 bis, legge 52/85 (come modificato ed integrato dal D.: 31 Maggio 2010 n° 78), la consistenza sopra descritta:

- È conforme nei dati di identificazione catastale;
- Non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;





- corrisponde alle planimetrie catastali.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

Lo stato rilevato risulta essere conforme allo stato legittimato reperito all'interno della p.e. 1993/1455.

- **Lotto 3: Mensa - Foglio 87, mappale 273, subalterno 141**

CONFORMITA' CATASTALE:

Ai sensi dell'art 29 comma 1 bis, legge 52/85 (come modificato ed integrato dal D.: 31 Maggio 2010 n° 78), la consistenza sopra descritta:

- È conforme nei dati di identificazione catastale;
- Contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;
- Non corrisponde alle planimetrie catastali pertanto è necessario provvedere all'aggiornamento delle stesse.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

Lo stato rilevato non risulta essere conforme in quanto non corrisponde allo stato legittimato reperito all'interno della p.e. 1998/859, le lievi difformità rilevate riguardano prevalentemente errori di configurazione delle tramezzature interne ed errori grafici i quali necessitano di aggiornamenti specifici mediante pratica in sanatoria.

I costi per la sanatoria, compreso l'aggiornamento catastale, si aggirano intorno ad € 3.000,00 , esclusi i costi degli oneri e sanzioni quantificati a circa € 1.000; quest'ultima indicazione risulta essere sommaria per tanto si rimanda l'acquirente a specifiche interlocuzioni con la P.A. affinché essa possa calcolare d'ufficio l'importo corretto in funzione della nuova legge 3 Luglio 2024, n°105, universalmente nota come Decreto salva casa.





- **Lotto 4: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 112**

CONFORMITA' CATASTALE:

Ai sensi dell'art 29 comma 1 bis, legge 52/85 (come modificato ed integrato dal D.: 31 Maggio 2010 n° 78), la consistenza sopra descritta:

- È conforme nei dati di identificazione catastale;
- Non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;
- Non corrisponde alle planimetrie catastali pertanto si consiglia di provvedere all'aggiornamento delle stesse.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

Lo stato rilevato non risulta essere conforme in quanto non corrisponde allo stato legittimato reperito all'interno della p.e. 1998/859, le lievi difformità rilevate riguardano prevalentemente errori di configurazione delle tramezzature interne ed errori grafici i quali necessitano di aggiornamenti specifici mediante pratica in sanatoria.

I costi per la sanatoria, compreso il consigliato aggiornamento catastale, si aggirano intorno ad € 3.000,00 , esclusi i costi degli oneri e sanzioni quantificati a circa € 1.000; quest'ultima indicazione risulta essere sommaria per tanto si rimanda l'acquirente a specifiche interlocuzioni con la P.A. affinché essa possa calcolare d'ufficio l'importo corretto in funzione della nuova legge 3 Luglio 2024, n°105, universalmente nota come Decreto salva casa.

- **Lotto 5: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 113**

CONFORMITA' CATASTALE:

Ai sensi dell'art 29 comma 1 bis, legge 52/85 (come modificato ed integrato dal D.: 31 Maggio 2010 n° 78), la consistenza sopra descritta:

- È conforme nei dati di identificazione catastale;
- Non contiene difformità ai fini della determinazione della rendita catastale;





- Non corrisponde alle planimetrie catastali pertanto si consiglia di provvedere all'aggiornamento delle stesse.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

Lo stato rilevato non risulta essere conforme in quanto non corrisponde allo stato legittimato reperito all'interno della p.e. 1998/859, le lievi difformità rilevate riguardano prevalentemente errori di configurazione delle tramezzature interne ed errori grafici i quali necessitano di aggiornamenti specifici mediante pratica in sanatoria.

I costi per la sanatoria, compreso il consigliato aggiornamento catastale, si aggirano intorno ad € 3.000,00 , esclusi i costi degli oneri e sanzioni quantificati a circa € 1.000; quest'ultima indicazione risulta essere sommaria per tanto si rimanda l'acquirente a specifiche interlocuzioni con la P.A. affinché essa possa calcolare d'ufficio l'importo corretto in funzione della nuova legge 3 Luglio 2024, n°105, universalmente nota come Decreto salva casa.

**6.0 SOMMARIA DESCRIZIONE DEI FABBRICATI**

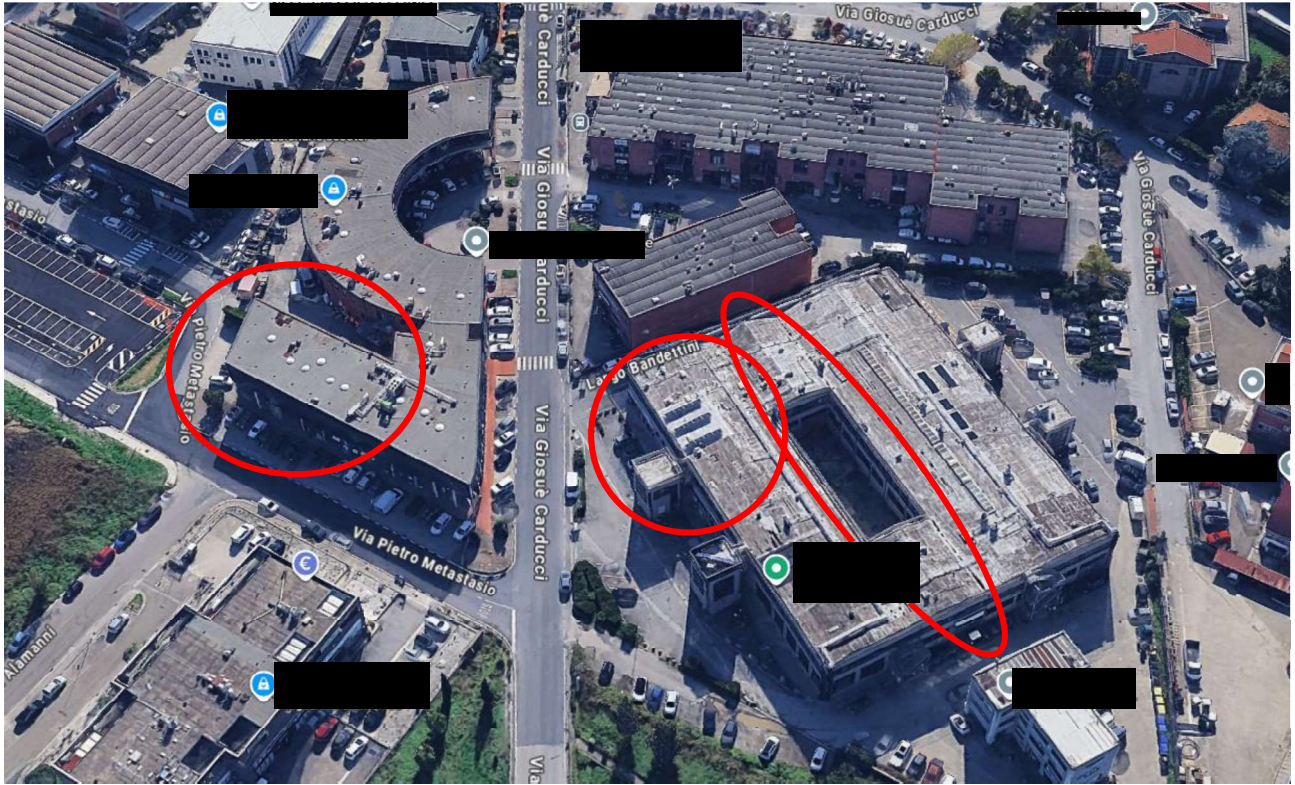
Trattasi di compendio immobiliare a destinazione industriale/commerciale sito nel comune di San Giuliano Terme (PI), nella frazione di Ghezzano.

Il complesso è accessibile dalla via Pietro Metastasio e corre lungo la Via Giosuè Carducci

L'area di insidenza del compendio è integrata in una zona ad alta densità edificatoria, di carattere industriale e commerciale, appena fuori dall'area residenziale, nell'aree Ovest del centro cittadino.

Il tutto come meglio identificato nelle mappe di inquadramento sottostanti e nell'allegato fotografico **DOC04**.







In particolare:

- **Lotto 1: Ufficio - Foglio 87, mappale 273, subalterno 53**

Trattasi di ufficio sito al piano primo di ampia palazzina uffici, è composta da ampia reception con accesso a scale di emergenza, otto uffici, sala riunioni, magazzino, antibagno e due bagni.

L'intera unità risulta essere pavimentata in ceramiche effetto marmo e tinteggiata con tinte tenui eccetto i vani antibagno e i due bagni i quali risultano essere pavimentati e rivestiti con mattonelle tipo mosaico.

Gli infissi sono in pvc con vetrocamera, la temperatura interna è garantita dall'impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori a soffitto. E' inoltre presente l'impianto antintrusione.

Confini:

A Nord con l'area comune identificata al subalterno 63;

A Est con l'area comune identificata al subalterno 63;

A sud con l'area comune identificata al subalterno 63;

A Ovest con i subalterni 52 e 64.

- **Lotto 2: Magazzino - Foglio 87, mappale 273, subalterno 40**

Trattasi di magazzino sito al piano terra costituito da un unico vano.

Risulta essere pavimentato in ceramica e tinteggiato in bianco, è inoltre presente l'impianto di illuminazione.

Confina:

A Nord con il subalterno 39;

A Est con il subalterno 197;

A sud con l'area comune identificata al subalterno 63;

A Ovest con il subalterno 39.





- **Lotto 3: Mensa - Foglio 87, mappale 273, subalterno 141**

Trattasi di mensa self service sita al piano terra di complesso più ampio, è composta da mensa, due antibagni e tre bagni riservati alla clientela, tre magazzini, due spogliatoi, quattro bagni riservati ai dipendenti, docce, autoclave e ripostiglio.

Lungo uno dei locali di passaggio è presente una cella frigorifera.

L'intera unità risulta essere pavimentata in ceramica eccetto la zona ad uso dei clienti che risulta essere pavimentata in resina.

Gode di impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e UTA.

Confini:

A Nord Est con l'area comune identificata al subalterno 110;

A Sud Est con l'area comune identificata al subalterno 110;

A sud Ovest con il subalterno 113;

A Nord Ovest con i subalterni 112 e 203.

- **Lotto 4: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 112**

Trattasi di capannone sito al piano terra di complesso più ampio, è composto da officina, due uffici, due magazzini, antibagno e due bagni, oltre ad un'ampia area cortiliva.

L'intera unità risulta essere pavimentato in battuto di cemento e tinteggiata con tinte tenui, l'impianto elettrico è sotto traccia e possiede impianto di riscaldamento autonomo oltre all'impianto antifurto.

Confini:

A Nord Est con i subalterni 219, 203, 141

A Sud Est con il subalterno 113;

A sud Ovest con i subalterni 118, 144;

A Nord Ovest con l'area comune identificata al subalterno 110.





- **Lotto 5: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 113**

Trattasi di capannone sito al piano terra di complesso più ampio, è composto da officina e due magazzini.

L'intera unità risulta essere pavimentato in battuto di cemento e tinteggiata con tinte tenui, l'impianto elettrico è fuori traccia e possiede un piccolo boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e servizio di un lavabo all'interno di uno dei due magazzini.

Confini:

A Nord Est con il subalterno 141;

A Sud Est con l'area comune identificata al subalterno 110;

A sud Ovest con il subalterno 165;

A Nord Ovest con il subalterno 112.

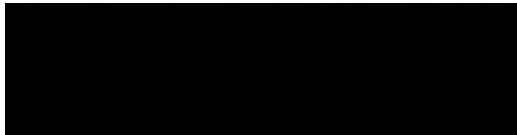
**7.0 SVILUPPO MISURE**

Le misure del presente compendio sono state desunte dagli elaborati grafici forniti dalla P.A. durante l'accesso agli atti e dai rilievi metrici eseguiti in loco.

Lo sviluppo della superficie commerciale risulta essere pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e aree cortilive) e/o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie di vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare); i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati fino ad uno spessore massimo di cm. 25.





La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile viene computata al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, fatto salvo si rendesse necessaria una computazione diversa che verrà determinata a seconda dei casi; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari vengono computati nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto infine concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dall'elaborazione di quanto sopra è stata redatta la seguente tabella riassuntiva.

	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE REALE (mq)	COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
LOTTO 1	87	273	53	1	ufficio	283,00	1	283,00
					scale emergenza	11,10	0,5	5,55
				TOTALE		294,10		288,55
LOTTO 2	87	273	40	T	magazzino	15,00	1	15,00
LOTTO 3	87	273	141	T	mensa	131,00	1	131,00
				T	servizi clienti	19,00	1	19,00
				T	preparazione pasti	108,00	1	108,00
				T	servizi dipendenti	61,00	1	61,00
				T	autoclave	5,00	0,5	2,50
				T	locali di passaggio	87,00	1	87,00
				T	centrale termica	10,00	0,5	5,00
TOTALE		421,00		413,50				
LOTTO 4	87	273	112	T	officina	125,00	1	125,00
				T	ufficio	35,00	1,1	38,50
				T	magazzini	40,00	0,8	32,00
				T	servizi	17,00	1	17,00
				T	area cortiliva incl	140,00	0,1	14,00
				T	area cortiliva ecc	217,00	0,02	4,34
TOTALE		574,00		230,84				
LOTTO 5	87	273	113	T	officina	229,04	1	229,04
				T	ripostiglio	10,00	0,5	5,00
				T	magazzino	31,96	0,8	25,57
TOTALE		271,00		259,61				

## 8.0 RAPPORTI AMBIENTALI

Non sono state eseguite verifiche ambientali.





## 9.0 RICERCA DI MERCATO

I rilevamenti economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio, oggetto di stima, sono stati condotti nel Comune di appartenenza con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti, oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: il volume di compravendite, il netto e significativo aumento annuale dei valori unitari €/mq, dei costi da sostenere per il completamento delle opere, oneri pratiche burocratiche, imprevisti ed utile d'impresa.

Sono inoltre stati individuati i valori OMI:

Provincia: PISA  
Comune: SAN GIULIANO TERME  
Fascia/zona: Suburbana/GHEZZANO - LA FONTINA - PRATICELLI  
Codice di zona: E2  
Microzona catastale n.: 3  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	470	640	L	2,3	3,3	L
Negozi	NORMALE	1100	1400	L	5,6	7,9	L

Provincia: PISA  
Comune: SAN GIULIANO TERME  
Fascia/zona: Suburbana/GHEZZANO - LA FONTINA - PRATICELLI  
Codice di zona: E2  
Microzona catastale n.: 3  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1300	1650	L	5,6	8,6	L



## 10.0 METODO ESTIMATIVO E DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la valutazione dei fabbricati viene utilizzato il metodo di comparazione diretta, considerando le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc. È stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite. All'uopo sono stati reperiti elementi comparabili aventi prevalentemente carattere dinamico nell'area di insidenza del bene, successivamente sono stati opportunamente raggugliati ai valori statici di interscambio ed infine equiparati al bene stimato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediante un procedimento multiparametrico legato ad un sistema matematico che ricomprenda i normali elementi propri del Market comparison approach (MCA).

San Giuliano Terme , Ghezzano										
	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE REALE (mq)	COEFF. DI	SUPERFICIE (mq)	€/MQ	VALORE DI MERCATO
LOTTO 1	87	273	53	1	ufficio	283,00	1	283,00	1050	297.150,00 €
					scale emergenza	11,10	0,5	5,55	1050	5.827,50 €
				TOTALE					294,10	
LOTTO 2	87	273	40	T	magazzino	15,00	1	15,00	500	7.500,00 €
LOTTO 3	87	273	141	T	mensa	131,00	1	131,00	760	99.560,00 €
				T	servizi clienti	19,00	1	19,00	760	14.440,00 €
				T	preparazione pasti	108,00	1	108,00	760	82.080,00 €
				T	servizi dipendenti	61,00	1	61,00	760	46.360,00 €
				T	autoclave	5,00	0,5	2,50	760	1.900,00 €
				T	locali di passaggio	87,00	1	87,00	760	66.120,00 €
				T	centrale termica	10,00	0,5	5,00	760	3.800,00 €
TOTALE					421,00		413,50		314.260,00 €	
LOTTO 4	87	273	112	T	officina	125,00	1	125,00	600	75.000,00 €
				T	ufficio	35,00	1,1	38,50	600	23.100,00 €
				T	magazzini	40,00	0,8	32,00	600	19.200,00 €
				T	servizi	17,00	1	17,00	600	10.200,00 €
				T	area cortiliva incl	140,00	0,1	14,00	600	8.400,00 €
				T	area cortiliva ecc	217,00	0,02	4,34	600	2.604,00 €
TOTALE					574,00		230,84		138.504,00 €	
LOTTO 5	87	273	113	T	officina	229,04	1	229,04	600	137.424,12 €
				T	ripostiglio	10,00	0,5	5,00	600	3.000,00 €
				T	magazzino	31,96	0,8	25,57	600	15.340,70 €
				TOTALE					271,00	
TOTALE					1575,10		1207,50		919.006,32 €	



## 11.0 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN AMBITO LIQUIDATORIO

Essendo i beni oggetto di analisi facenti parte di una **procedura liquidatoria** volta all'immediato realizzo e constatata l'assenza di garanzia per vizi, si è convenuto di applicare una riduzione pari al 10% a compensazione delle criticità di cui sopra.

- **Lotto 1: Ufficio - Foglio 87, mappale 273, subalterno 53**

**Valore del bene in ambito liquidatorio arrotondato** €. 272.500,00

Diconsi €. **Duecentosettantaduemilacinquecento/00**

- **Lotto 2: Magazzino - Foglio 87, mappale 273, subalterno 40**

**Valore del bene in ambito liquidatorio arrotondato** €. 6.750,00

Diconsi €. **Seimilasettecentocinquanta/00**

- **Lotto 3: Mensa - Foglio 87, mappale 273, subalterno 141**

**Valore del bene in ambito liquidatorio arrotondato** €. 283.000,00

Diconsi €. **Duecentottantatremila/00**

- **Lotto 4: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 112**

**Valore del bene in ambito liquidatorio arrotondato** €. 124.500,00

Diconsi €. **Centoventiquattromilacinquecento/00**

- **Lotto 5: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 113**

**Valore del bene in ambito liquidatorio arrotondato** €. 140.000,00

Diconsi €. **Centoquarantamila/00**

Nel ringraziare per la fiducia accordata, il sottoscritto ritiene di aver evaso l'incarico con la massima diligenza e si rende disponibile pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Sassuolo lì 28 Agosto 2025

Il tecnico



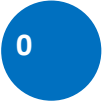
[REDACTED]

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 79/2025**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



\* \* \* \* \*

La Dott.ssa [REDACTED] in qualità di curatore della procedura di liquidazione giudiziale “[REDACTED]”, ha conferito incarico allo scrivente Puviani Stefano, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] di redigere il presente elaborato peritale, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni mobili e immobili oggetti di stima.

Compiuti ed eseguiti tutti i necessari accertamenti e rilievi, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

**RELAZIONE**

[REDACTED]



## 1. CONTENUTI E PREMESSE METODOLOGICHE

In considerazione al mandato ricevuto, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica relativa alla stima dei beni mobili reperiti in loco.

Ciò posto lo scrivente ha provveduto alla loro analisi sulla stregua delle stampe di magazzino.

Parimenti, il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo diretto presso i beni oggetto di perizia al fine di verificare quanto ritenuto utile per procedere alla risposta del quesito proposto.



### **Criteri di valutazione generali**

Verificati i valori, sulla scorta dei prezzi ultimi di acquisto, delle indicazioni assunte presso terzi, esaminati i documenti e le scritture contabili, si è proceduto alle valutazioni secondo il seguente criterio di stima:

#### Valutazione in ambito di liquidazione giudiziale

Tale criterio si riferisce a quei beni che necessitano di una monetizzazione immediata e che permetta di ampliare il mercato ad un maggior numero di soggetti interessati e da ricondursi quindi ad un ambito di liquidazione.

Nella stesura del rapporto estimativo sono stati assunti alcuni presupposti ed alcuni assiomi che qui di seguito si elencano:

- Il grado di manutenzione e conservazione dei cespiti oggetto di analisi è stato verificato a campione in loco, pertanto si declina ogni tipo di responsabilità in caso di merce, materiale, attrezzatura, macchinari danneggiati o non funzionanti;

La valutazione è assolutamente confidenziale e riservata al Committente. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità nei confronti di altri soggetti terzi alla procedura.

**Valutazione redatta alla data 28 Agosto 2025.**





## 2. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

I beni mobili oggetti di stima sono locati in differenti aree in base alla loro utilità. Trattasi di beni di varia natura indentificati come attrezzature funzionali alla società Immobiliare Sime, composti da arredi e strumentazioni.

Gli arredi sono costituiti da materiale di varia epoca e natura (legno, plastica, laminato, ferro, pelle, tessuto, ecc...) ed in stato manutentivo molto variegato ma tendenzialmente discreto.

Le strumentazioni risultano essere costituite principalmente da computers e relativi monitors, stampanti, ecc... in parte obsoleti o comunque non aggiornati con l'ultima tecnologia disponibile ed in parte abbastanza recenti.

Non essendo presente un elenco dei beni di questa categoria, lo scrivente ha provveduto direttamente a redigere un inventario dei beni fisicamente presenti presso lo stabilimento di proprietà.

L'analisi effettuata non ha potuto comunque prescindere da determinati parametri oggettivi quali l'epoca di costruzione e di acquisto, lo stato di conservazione, l'usura e la flessibilità d'impiego, effettuando anche indagini di raffronto con beni simili anche con l'ausilio di rivenditori specializzati.

Lo scrivente ha infine ritenuto opportuno tenere separati tutti i beni mobili oggetto di valutazione in funzione delle unità immobiliari in cui si trovavano al momento del sopralluogo.

### 2.1 Lotto 1: Ufficio - Foglio 87, mappale 273, subalterno 53

Ingresso

- Divanetto in finta pelle a tre posti	€	60,00
- Puff in finta pelle tre posti	€	30,00
- Tre appendi abiti	€	30,00
- Bancone reception con mobiletto un'anta	€	80,00
- Stampante fax canon	€	70,00
- Computer fisso LG	€	30,00



- |   |   |       |
|---|---|-------|
| - Pedana per impostazione computer                | € | 5,00  |
| - Cestino   | € | 2,00  |
| - Quadro con cornice                              | € | 10,00 |
| - N.2 cassette portamonete                        | € | 20,00 |
| - Mobiletto impiallacciato a tre ripiani su ruote | € | 15,00 |
| - N.2 ombrelli                                    | € | 2,00  |

#### Ufficio 1

- |   |   |       |
|---|---|-------|
| - Mobile tipo ulivetti a due ante scorrevoli in metallo | € | 20,00 |
| - Macchinetta conta banconote sigma                     | € | 15,00 |
| - Tavolo da ufficio                                     | € | 30,00 |
| - N. 3 sedie in tessuto e metallo                       | € | 15,00 |
| - Scrivania impiallacciata                              | € | 30,00 |
| - Stampante Samsung                                     | € | 40,00 |
| - Mobiletto scorrevole a due livelli in alluminio       | € | 20,00 |

#### Ufficio 2

- |   |   |       |
|---|---|-------|
| - Armadio in alluminio a due ante scorrevoli contenente n. 3 tastiere, n.3 monitor e cassaforte | € | 80,00 |
| - N.4 computer fissi nek  | € | 80,00 |
| - Armadio basso due ante scorrevoli in alluminio  | € | 15,00 |
| - Computer fisso marca non riconosciuta   | € | 20,00 |
| - N.2 scrivanie corredato da cassetiera a due cassetti  | € | 90,00 |
| - N.2 sedie da ufficio  | € | 20,00 |
| - Sedia in tessuto e metallo  | € | 5,00  |

#### Ufficio 3

- |  |   |       |
|--|---|-------|
| - Cassettiere alluminio con tre cassetti | € | 15,00 |
| - Schedario a quattro cassetti           | € | 20,00 |

- Mobile passo a due ante scorrevoli	€	15,00
- N. 2 Cestino in plastica	€	4,00
- N. 3 cassetiera in plastica con tre cassetti	€	15,00
- N. due tavolini bassi	€	20,00
- Cassetiera in alluminio con due cassetti	€	10,00
- Armadio in alluminio con due ante scorrevoli	€	20,00
- N. 4 scrivanie	€	120,00
- Computer nek fisso	€	20,00
- Telefono fisso vodafone	€	10,00
- Tastiera fujitsu	€	6,00
- Mouse trust	€	4,00
- Calcolatrice osama	€	10,00
- Lavagna blu a parete	€	3,00
- Appendi abito a tre ganci	€	3,00
- Cassettiere in alluminio a 3 cassetti	€	15,00
- N.2 sedie in stoffa e metallo	€	10,00


#### Ufficio 4

- Armadio libreria con sette ripiani quattro ante	€	80,00
- Scrivania impiallacciata	€	35,00
- Sedia da ufficio	€	10,00
- N. 2 sedie in stoffa e metallo	€	10,00
- Armadio basso un'anta scorrevole	€	15,00
- Calcolatrice olivetti	€	10,00
- Cassa contabile	€	25,00
- Bidone	€	5,00

#### Ufficio 5

- Scrivania impiallacciata	€	35,00
----------------------------	---	-------



- 
- Cassetiera in alluminio da tre cassetti € 15,00
  - Fotocopiatrice e scanner sharp mx321u € 90,00
  - Sedia in stoffa e metallo € 5,00
  - Una scrivania a due livelli € 20,00

#### Sala riunioni

- Mobile in epdm con quattro ante contenente cassaforte e n.3 server user pc € 160,00
- Mabiletto basso a due scorrevole € 20,00
- Telefono fisso samsung € 10,00
- Scrivania in legno € 50,00
- N. 10 sedie da ufficio € 100,00
- Tavolo da riunioni in legno € 140,00

#### Ufficio 6

- N. 2 sedie da ufficio € 20,00
- Scrivania impiallacciata € 25,00
- Cassetiera in alluminio da tre cassetti € 15,00
- Mobile cinque ripiani € 35,00
- N. 2 quadretti porta foto € 4,00

#### Ufficio 7

- N. 4 mobili tipo olivetti con due ante scorrevoli € 120,00
- Schedario in alluminio con quattro cassetti € 20,00
- N. 2 scrivanie impiallacciate € 50,00
- Scrivania con cassetiera € 30,00
- Sedia da ufficio € 10,00

#### Archivio

- Scaffalatura in metallo con trentasei ripiani € 150,00



Ufficio 8

- Un mobile tipo Olivetti con due ante scorrevoli € 30,00
- Schedario in alluminio con quattro cassette € 20,00
- Scrivania impiallacciata € 25,00
- Sedia da ufficio € 10,00
- Sedia in stoffa e metallo € 5,00
- Monitor Samsung € 15,00
- Schedario in alluminio con tre cassetti € 15,00
- Una pattumiera € 5,00
- N. 2 quadri con cornice € 10,00

Corridoio

- Due scale in metallo € 50,00

Disimpegno bagni

- Cestino € 2,00
- Carrello pulizia € 25,00

Bagni

- N. 2 Specchi € 15,00
- Porta asciugamani bagno donna € 5,00

TOTALE: € 2.700,00

Diconsi Euro **Due milasettecento/00.**

**2.2 Lotto 2: Magazzino - Foglio 87, mappale 273, subalterno 40**

- Scaffalatura metallica € 120,00





### 2.3 Lotto 3: Mensa - Foglio 87, mappale 273, subalterno 141

- Bancone self service 6,35 m x 0,85 m "comenda" corredato da scaldavivande € 950,00

### 2.4 Lotto 4: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 112

#### Capannone

- Carrello porta pacchi su ruote € 15,00
- N. 3 Supporti per segnali stradali di divieto di sosta € 18,00
- N. 2 Strizza mocio € 6,00
- Panchina a 3 sedute € 15,00
- Furgone elettrico marca faam modello "jolly 600" privo di batterie, targa cg773jz privo di batteria € 500,00
- N. 3 scope e 2 palette € 5,00
- Scatolone di manici per scope € 10,00
- Mocio € 2,00
- Carrello portacaberet da self service € 5,00
- Sedia impagliata € 3,00

#### Ufficio

- Lavapavimenti seboautomatic tl375 € 35,00
- Lava pavimenti clean fix bs 350 € 30,00
- N. 10 estintori scaduti € 0,00
- scrivanie impiallacciate € 50,00
- N. 2 sedie tessuto e metallo € 10,00
- Sedia in plastica € 2,00
- Stufa alogena oscillante € 15,00
- Lavapavimenti monospazzola nova € 30,00
- kenun carrello lavapavjmenti € 25,00
- Sedia su ruote € 10,00





### Antibagno

- Sedia su ruote € 10,00
- N. 2 secchi in plastica € 4,00
- Cestino in plastica € 2,00

### Ufficio 2

- N.2 scrivanie impialacciate € 50,00
- Secchio € 2,00
- Cestino € 2,00
- Cassettiere impiallacciata € 20,00
- Distruggi documenti rexel € 25,00
- Fotocopiatrice sharp mx 2310u € 35,00
- Fax multifunzione samsung € 15,00
- N.2 Stampanti canon i-sensys lbp6670dn € 80,00
- Ups emerson € 35,00
- Stampante espone fx880 € 90,00
- N. 2 pc nec € 40,00
- Centralino telefonico Casco system € 10,00
- Strizzamocio € 3,00
- Sedia in plastica e stoffa su ruote € 10,00
- Registratore di cassa distribution systems rs40ej € 25,00
- Mobiletto su ruote € 15,00

### Archivio

- Mobiletto impiallacciato a due ante e un ripiano € 25,00
- Mobiletto a un'anta € 10,00
- N.2 Armadio a quattro ante scorrevoli nero in metallo € 80,00
- Schedario a quattro cassette € 20,00





Bagni

- N° 2 attaccapanni a parete a tre ganci in legno € 10,00

TOTALE: € 904,00

Diconsi Euro **Novecentoquattro/00**.

**2.5 Lotto 5: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 113**

- Armadietto metallico a due ante € 20,00
- N. 3 carrelli portapacchi su ruote € 45,00

TOTALE: € 65,00

Diconsi Euro **Sessantacinque/00**.

Si rimanda all'allegato fotografico di cui al numero **DOC 01** per un dettaglio dei beni.

**3 RIASSUNTO DELLE VALORIZZAZIONI DEI BENI STIMATI**

- **Lotto 1: Ufficio - Foglio 87, mappale 273, subalterno 53** € 2.700,00

Diconsi Euro **Duemilasettecento/00**.

- **Lotto 2: Magazzino - Foglio 87, mappale 273, subalterno 40** € 120,00

Diconsi Euro **centoventi/00**.

- **Lotto 3: Mensa - Foglio 87, mappale 273, subalterno 141** € 950,00

Diconsi Euro **millesettecento/00**.

- **Lotto 4: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 112** € 904,00

Diconsi Euro **Novecentoquattro/00**.

- **Lotto 5: Capannone - Foglio 87, mappale 273, subalterno 113** € 65,00

Diconsi Euro **Sessantacinque/00**.





Nel ringraziare per la fiducia accordata, il sottoscritto ritiene di aver evaso l'incarico con la massima diligenza e si rende disponibile pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Sassuolo li 26 settembre 2025

Il tecnico

