

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SIENA
- SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N.R.G. 15/20 – “LATERIZI ARBIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER LA STIMA DEL COMPENDIO
MOBILIARE E IMMOBILIARE SITO IN LOCALITA' CASTELNUOVO SCALO E IN
LOCALITA' ARBIA, ASCIANO (SI).**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA PER REVISIONE LOTTI,
IN FUNZIONE DELLA PART. 353, FOGLIO 28, SUB. 1, ESTRAPOLATA
DAL LOTTO 1 E COSTITUITA AUTONOMAMENTE CON IL NUMERO
PROGRESSIVO DI “LOTTO 18”.**

Perito Edile Michele Catoni

**Via Sicilia 16, 53100 – Siena (SI)
cell. 338-3794729
email: michelecatoni@yahoo.it
emailPEC: michele.catoni@pec.eppi.it**

Curatore Fallimentare: Dott. Roberto De Marco

Giudice delegato: Dott.ssa Valentina Lisi

A seguito di intercorso con il Curatore, Dott. Roberto De Marco, lo scrivente tecnico Perito Edile Michele Catoni, qui di seguito redige la stima del piccolo annesso, ricollegandosi alla analisi valutativa primitiva risalente al 2020.

**Superficie (catastale) magazzino = 4,00 mq. X 0,40 (indice di ragguglio) = 1,60 mq.
di superficie commerciale X 1'170,00 €/mq. = 1'872,00 €.**

Adeguamenti:

Abbattimento forfettario - 0,25 %, correzione percentuale del valore di mercato, in

virtù della particolare circostanza per la quale viene effettuata la stima (vendita forzata) sommata ad una ulteriore riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia di vizi occulti ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Magazzino = €. 1'872,00 X 0,75 = €. 1'400,00

Tuttavia, stanti le rivendicazioni da parte di terzi confinanti sulla particella, si crede opportuno decurtare ulteriormente l'unità con un importo a corpo, attestando il valore complessivo del nuovo Lotto 18 a **€. 1'000,00**

Si ricorda ulteriormente che, il magazzino, in fase di sopralluogo è stato rilevato di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate in planimetria catastale oltre ad una discrepanza relativa alla porta di accesso, non più verso il piazzale della ex fornace ma girata sul lato sinistro (ha perso l'accesso dal piazzale della Laterizi). Il piccolo annesso è stato rilevato di dimensioni 1,90 m. X 3,60 m. = 6,84 mq. a differenza di quanto si legge in planimetria catastale 2,00 m. X 2,00 m. = 4,00 mq. (probabilmente perchè di fatto comunicante alla unità adiacente) oltre ad aver rilevato anche una incongruenza sul senso di inclinazione dalla falda di copertura tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Nell'occasione, lo scrivente, a seguito di ulteriore confronto con il curatore, crede opportuno deprezzare il Lotto 4 (190 pancali da 170 pezzi cad.uno, 111 pancali da 190 cad.uno, per un totale di 38'760 coppi di laterizio) vista la loro desueta situazione commerciale, oltre al loro precario stato strutturale e alla necessità sopravvenuta ad un veloce smaltimento. Pertanto si crede opportuno attestare il valore complessivo del Lotto 4 a **€. 7'000,00**.

25 Luglio 2024

In fede, il tecnico stimatore Perito Edile Michele Catoni

In allegato:

- Planimetria catastale piccolo magazzino.



Lire
100

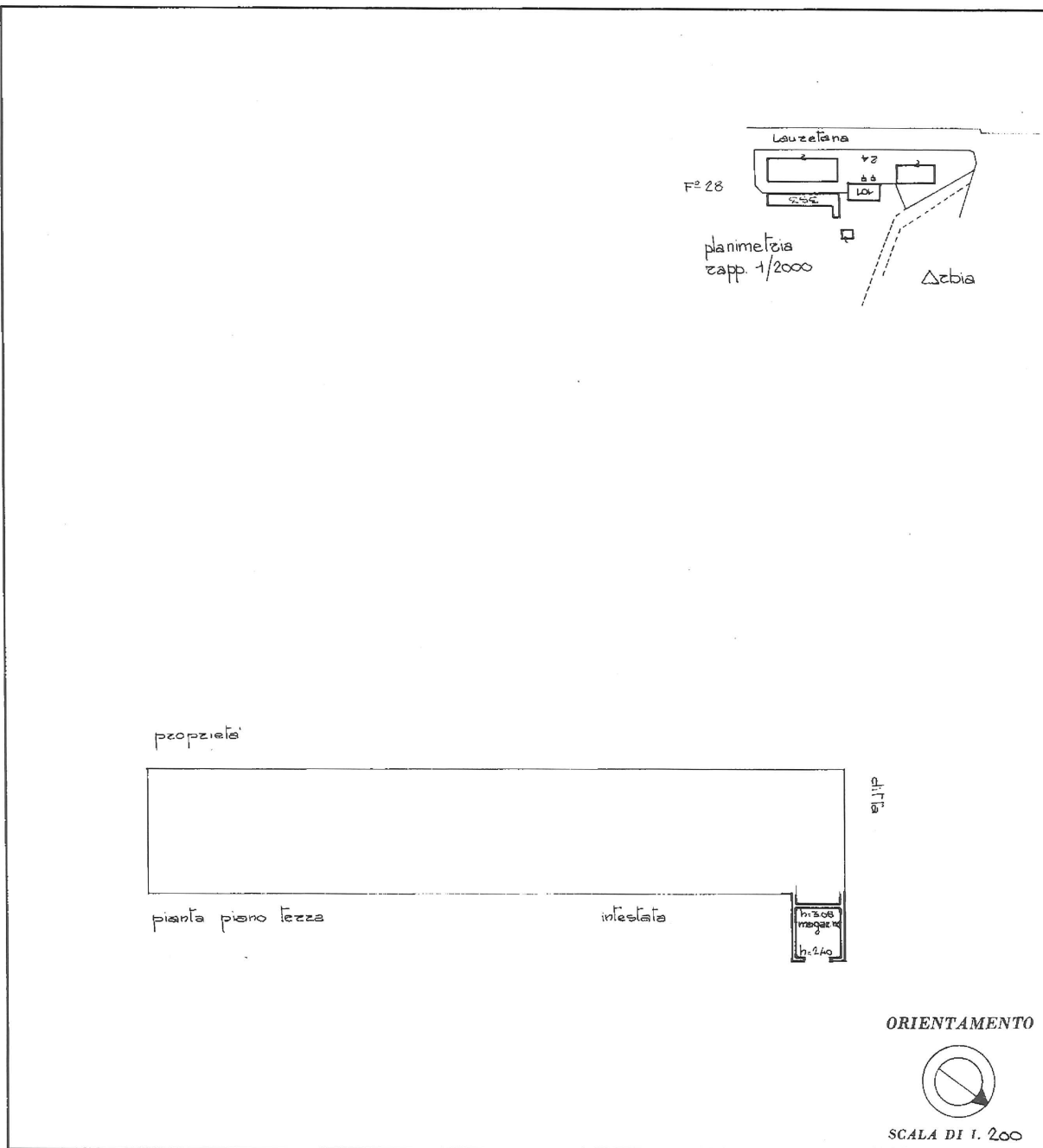
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Asciano Via Lauzetana

Ditta S.p.a. Latezizi Abbia

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siena



Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di ASCIANO(A461) - < Foglio: 28 Particella: 353 - Subaltemo 1
VIA LAURETANA piano: T;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <u>4154</u>	F. 28. PARTIC. 353 SUB. 1

Compilata dal geom. Simone Beagi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Siena

DATA 08/05/1984

Firma: [Signature]