

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 SCALO, ASCIANO (SI).**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA PER REVISIONE LOTTI,
IN FUNZIONE DELLA PART. 516 DEL FOGLIO 28 DEL COMUNE DI
ASCIANO (SI), ESTRAPOLATA DAL LOTTO 1 E COSTITUITA
AUTONOMAMENTE CON IL NUMERO PROGRESSIVO DI “LOTTO 19”.**

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 congiuntamente al Curatore e al personale dell'Istituto di Vendite Giudiziarie hanno effettuato sopralluogo in loc. Arbia Scalo, Strada Provinciale 438 incrocio con Via Aretina, in data mercoledì 30 Ottobre 2024.

Dall'incontro avvenuto è scaturita la volontà di redigere una stima valutativa della piccola area urbana di cui alla part. 516 del foglio 28, di proprietà della “Laterizi Arbia s.r.l. in liquidazione” per la quota di soli 48/72, al fine di vendere l'appezzamento urbano autonomamente, estrapolandola dal lotto 1 originario.

Tale procedura ci può consentire di rendere il bene appetibile alle parti confinanti che detengono la proprietà delle restanti quote, i quali già utilizzano tale area come

parcheggio auto privato e che peraltro viene anche adoperato come diritto di passo per accedere ad altre proprietà.

Per la valutazione dell'area urbana in oggetto, lo scrivente Tecnico si affida alla perizia originaria dove l'area urbana era già stata stimata nel dettaglio utilizzando i coefficienti di ragguglio basati sul valore delle abitazioni residenziali della zona.

Superficie catastale area urbana (part. 516) = 72,00 mq. X 0,15 (indice di ragguglio) = 10,80 X €. /mq. 1'170,00 = €. 12'636,00

Adeguamenti:

Abbattimento forfettario - 0,25 %, correzione percentuale del valore di mercato, in virtù della particolare circostanza per la quale viene effettuata la stima sommata ad una ulteriore riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia di vizi occulti ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Area Urbana (part. 516) = €. 12'636,00 X 0,75 = €. 9'477,00

Adeguamenti per la titolarità de bene:

Proprietà per la quota di 48/72 = €. 9'477,00 X 48/72 = €. **6'318,00**

ARROTONDAMENTO A €. 6'000,00 – LOTTO 19

Si fa presente che vista la molteplice e variegata titolarità dell'appezzamento di terreno (che dovrà essere confermata dalla relazione Storico Ventennale Notarile) il bene in oggetto potrebbe perdere appetibilità commerciale.

In considerazione di tale stima essendo la particella 516 facente parte del lotto 1 rimasto invenduto (appartamento posto a distanza dalla particella in oggetto) si ritiene di valorizzare Lotto 1 al netto del Lotto 19, con la presente stimato in €. **6'000,00**).

27 Novembre 2024

In fede, il tecnico stimatore Perito Edile Michele Catoni

In allegato: Visura catastale.

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LATERIZI ARBIA SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in ASCIANO	00049190523*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/2018 protocollo n. SI0010565 Voltura in atti dal 21/03/2018 Repertorio n.: 18167 Rogante: CANGIANO Sede: RADDA IN CHIANTI Registrazione: UU Sede: SIENA n: 709 del 05/02/2018 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 1227.1/2018)	

3. Unità Immobiliari site nel Comune di ASCIANO(Codice A461) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		28	516				area urbana		72 m ²			VIA LAURETANA SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2020 protocollo n. SI0016912 in atti dal 15/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5566.1/2020)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 6/72
2			(1) Proprietà per 48/72
3			(1) Proprietà per 1/12
4			(2) Nuda proprietà per 4/72
5			(1) Proprietà per 1/36
6			(1) Proprietà per 6/72
7			(8) Usufrutto per 1/9
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 22/01/2018 protocollo n. SI0012438 Voltura in atti dal 21/03/2018 Repertorio n.: 18167 Rogante: CANGIANO Sede: RADDA IN CHIANTI Registrazione: UU Sede: SIENA n: 709 del 05/02/2018 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 1226.1/2018)	