

TRIBUNALE DI SIENA
FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021
OGGETTO: INTEGRAZIONE DEL 03/09/2024 ALLA
PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 6 - IMMOBILE USO UFFICI + MAGAZZINO
VIA MODENA/PIAZZA PALERMO - POGGIBONSI (SI)



foto tratta da GoogleMaps

CURATORE FALLIMENTARE
DOT.TSA PATRIZIA SIDERI
VIA DEI TERMINI 6 - 53100 SIENA

PERITO STIMATORE
ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487 - cell. 335.431341
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it

INTEGRAZIONE DEL 03/09/2024

ALLA PERIZIA TECNICA STIMA
DEL 08 GENNAIO 2024

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, incaricato dalla dott.ssa Patrizia Sideri (c.f. SDRPRZ67H52I726G) con studio professionale a Siena, in Via dei Termini n° 6 quale Curatore del Fallimento R.G.F. 13/2021 del 25/05/2021 del Tribunale di Siena della società Edil Taddei S.r.l. (C.F e P.I. 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI) in Via Senese 76, della perizia di stima del dell'unità immobiliare ad a uso ufficio (sub. 9) e dell'unità immobiliare magazzino (sub. 10) ad uso centrale termica, posti nel Comune di Poggibonsi (SI) in Via Modena 18 e 20,

premessato che

- in data 08/01/2024 è stata redatta perizia tecnica di stima per i cespiti in oggetto;
- al momento della redazione della perizia, come indicato al punto 2.2 della stessa, non era stato possibile da parte dello scrivente accedere ai locali costituenti i cespiti sub. 9 e 10, p.lla 753 del mappale 21 per effettuare le operazioni di rilievo metrico, fotografico e verifica dei locali;
- in data 18/07/2024 è stato possibile effettuare accesso alle unità immobiliari sopra individuate ed effettuare le attività di rilievo e documentazione fotografica;

ciò prenessato il sottoscritto

conferma e ratifica

quanto riportato nella perizia del 08/01/2024 ed

integra la stessa perizia

precisando che i locali sono occupati da una grande quantità di mobilio, documenti cartacei, attrezzature ginniche e suppellettili, oltreché da rifiuti vari e da un paio di bombole di gas (per quello che è stato possibile visionare palesemente) che dovranno essere smaltiti e/o trasferiti in altro luogo con un costo ipotizzabile di €. 4.000,00 compreso IVA (Euro Quattromila e zero centesimi) ed allega documentazione fotografica alla data del 18/07/2024.

Visto quanto sopra si aggiorna il più probabile valore di mercato (di cui al punto 9, 9.4 e 9.5

della perizia di stima citata) come segue:

PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO			
VOCI	MQ.	€/MQ.	IMPORTI
Valore MCA come da sistema di stima	180,00	880,00 €	158.400,00 €
a detrarre spese per smaltimento eternit (Tab. 1 arrotondate)			-1.800,00 €
a detrarre spese per smaltimento mobilio, attrezzatura, ecc.			-4.000,00 €
Valore ordinarietà di mercato al netto spese			152.600,00 €
(Euro centocinquataseimilaseicento/zero centesimi)			

PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN VENDITA FORZOSA			
valore in ordinarietà di mercato	abbattimento forfettario per assenza di garanzia, vizi e spese extra	minus-valore	valore in vendita forzata
152.600,00 €	-8%	-12.208,00 €	140.392,00 €
	arrotondato discrezionalmente a		140.000,00 €
(Euro centoquarantamila/zero centesimi)			

SIENA 03/09/2024

dott. arch. Sandro Senni

(firmato digitalmente ai sensi

dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

ALLEGATI:

013A Doc. fotogr. integrativa