

**Fallimento n. 35/13 “CASTELLO IMMOBILIARE SRL in Liquidazione  
Relazione sulla verifica effettuata negli immobili della Società dopo il fallimento**

Premesso che il Tribunale Civile e Penale di Siena - Sezione Fallimentare con Sentenza 39/2013 del 6/12/2013 ha dichiarato il fallimento della società "Castello Immobiliare Srl in liquidazione" nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Marianna Serrao e Curatore Fallimentare il Dott. Raffaele Stanzione;

il sottoscritto Dott. Arch. Marco Cecchi, a suo tempo redattore della stima del compendio immobiliare intestato alla società fallita nell'ambito della procedura di concordato preventivo da essa richiesta, ha ricevuto dal Curatore l'incarico di eseguire un sopralluogo sugli immobili intestati alla stessa società, al fine di verificare il loro stato, anche e soprattutto in relazione alle loro condizioni di manutenzione.

L'incarico è stato espletato attraverso due sopralluoghi, svoltisi il primo in data 30/1/2014, nel corso del quale sono stati visionati gli immobili facenti parte del complesso del “Castello di San Donato in Perano” (costituenti il gruppo A individuato nella relazione di stima) e quelli cosiddetti isolati (costituenti il gruppo C), e il secondo in data 5/2/2014, dedicato alle verifiche sugli immobili del Centro Aziendale di Parabuio (costituenti il gruppo B).

Le verifiche compiute alla presenza di collaboratori della società intestataria degli immobili hanno consentito di accertare quanto segue:

1 - Tutti gli immobili si trovano oggi nello stato di fatto in cui si trovavano al momento dei sopralluoghi eseguiti nell'estate 2012, fatta eccezione per una parte dei locali del cosiddetto “piano nobile” del Castello (codice A32) che all'epoca della stima erano affittati in forza di un contratto che oggi risulta essere stato disdettato dalla società locataria.



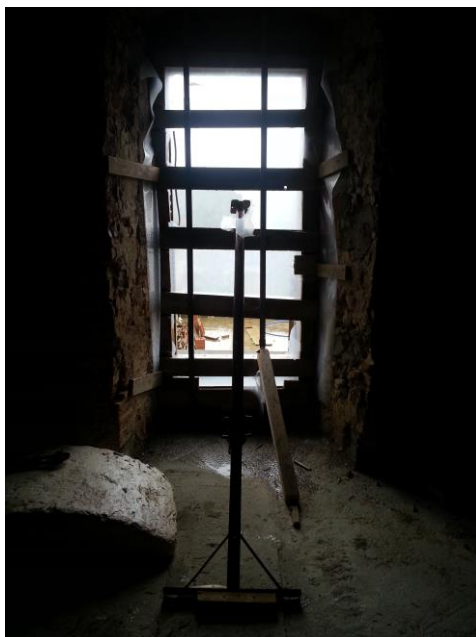
Vista della sala d'ingresso del “piano nobile”

Tra l'altro, nel sopralluogo eseguito è stato verificato che, rispetto al 2012, in questi locali sono state eseguite opere interne di modesta ma significativa consistenza, finalizzate a sepa-

rare fisicamente i locali delle cucine da quelli dell'appartamento adiacente (codice A33) in corso di ristrutturazione allora come oggi.

2 - Lo stato di manutenzione della maggior parte degli immobili è risultato "normale", cioè privo di problematiche che possano determinare un loro deterioramento a breve o medio termine, fatta eccezione per quanto di seguito riportato:

a - Negli immobili individuati nella tabella riepilogativa dai codici che vanno da A20 fino a A28 (di cui ben sette risultano accampionati come unità immobiliari in corso di definizione, essendo tutti interessati da un intervento di ristrutturazione interna che non è stato completato a seguito dei problemi che hanno portato al fallimento della società proprietaria) sono state riscontrate e documentate infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalle aperture esterne, che in parte risultano del tutto sprovviste di infissi (e sono state protette con teli di plastica fissati lungo il loro perimetro con tavole di legno) e in parte sono dotate dei soli infissi esterni (costituiti in genere da persiane metalliche). Dette protezioni, in caso di pioggia con vento come quella che abbondantemente cadeva lo stesso giorno del sopralluogo, non sono in grado di impedire che una parte dell'acqua penetri all'interno come ampiamente documentato nelle foto che seguono.





È importante che tale problematica non sia sottovalutata in quanto tutti i locali anzidetti occupano i piani primo e secondo della “villa” e il piano secondo del “Castello” perchè, in caso tali infiltrazioni di acqua piovana assumessero una particolare importanza in occasione di eventi temporaleschi o in ogni caso fuori dalla norma, c'è il rischio che possano verificarsi gravi danni nei locali sottostanti della “foresteria” e del “piano nobile”.

b - Nell'immobile individuato dal codice A34 (Torre 5), pur essendo i lavori interni quasi ultimati, è stata riscontrata la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche nell'intonaco della parete esterna provenienti dalla grande finestra vetrata della stanza al piano sottotetto, dovuta probabilmente o a un difetto di tenuta dell'infisso metallico o ad una sua non corretta posa in opera.



Sempre nella stessa unità immobiliare si segnala la mancata pavimentazione della terrazza scoperta realizzata sulle coperture della “villa”: attualmente la superficie del terrazzo è protetta da una guaina impermeabilizzante di tipo bituminoso che potrebbe a medio termine presentare problemi di efficienza nel caso dovesse rimanere esposta per troppo tempo all'azione degli agenti atmosferici senza un'adeguata rifinitura (verniciatura o pavimentazione).

c - Negli immobili che compongono il “centro aziendale” di Parabuio, con particolare riferimento alle edificio principale individuato dal codice B02 (cantine e laboratori con soprastanti uffici) sono state verificate modeste problematiche derivanti dal non perfetto funzionamento dell’impianto di canalizzazione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture a falde e da quelle orizzontali con soprastanti giardini pensili. Nel corso del sopralluogo sono state documentate tracce di infiltrazioni sulle murature del lato a valle (sud-ovest) e più consistenti fenomeni in alcuni locali della parte interrata che per il momento non hanno determinato danni appariscenti come quelli verificatisi nell’intonaco interno degli spogliatoi e dei servizi igienici della cantina che, come documentato nelle foto che seguono, furono a suo tempo originati da un malfunzionamento degli scarichi dei soprastanti servizi igienici degli uffici. Anche in questo caso è opportuno che tali fenomeni siano monitorati costantemente e periodicamente ad evitare che possano determinare conseguenze più gravi sulle strutture degli stessi immobili.



I sintomi delle infiltrazioni sulle murature e nel pavimento della cantina





Le conseguenze di una perdita da uno scarico e della sua riparazione d'urgenza.



Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene opportuno che sia valutata attentamente la possibilità di sottoporre l'intero compendio immobiliare ad una verifica periodica che consenta di monitorare la situazione sia degli immobili che continueranno ad essere in qualche modo utilizzati che, a maggior ragione, di quelli che, per il loro "status" particolare, potrebbero rimanere chiusi e inutilizzati per l'intero periodo necessario alla loro vendita.

Confidando di essere riuscito a fornire un quadro sintetico ma esaustivo della situazione attuale con queste brevi note, integrate dalla documentazione fotografica allegata, il sottoscritto ringrazia per l'attenzione che il Signor Curatore e il Signor Giudice Delegato gli vorranno riservare e resta a disposizione per qualunque ulteriore necessità.

Siena, 4 marzo 2014



Il Tecnico incaricato

Handwritten signature of Marco Cecchi.