

TRIBUNALE DI SIENA - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 35/13 "CASTELLO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE"

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIANNA SERRAO

CURATORE: DOTT. RAFFAELE STANZIONE

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

In data 6 dicembre 2013 il Tribunale di Siena – Sezione Fallimentare, con sentenza 39/2013 depositata in cancelleria il 17/12/2013, dichiarava il fallimento della Società CASTELLO IMMOBILIARE S.r.l. in liquidazione; in data 03/01/2014 il Curatore del fallimento presentava al Giudice delegato un'istanza nella quale, tra l'altro, ricordava che "l'ipotesi concordataria (superata) poggiava sull'offerta ai creditori dell'intero, amplissimo patrimonio immobiliare della Società" e che in tale fase era stato sottoposto a stima dal sottoscritto Dott. Arch. Marco Cecchi (c.f. CCC MRC 51H19 I726Z), libero professionista con studio in Via Mentana 62 a Siena (CAP 53100), iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n° 62, con elaborato versato in atti in data 18/01/2013, ravvisando l'opportunità, "in vista della necessità che il compendio immobiliare in questione confluisca nell'inventario della Procedura (fallimentare), di richiedere al medesimo perito di verificare se siano, medio tempore, intervenute variazioni nella sua consistenza, nel suo stato di fatto e nel suo valore". A seguito del sostanziale assenso a tale proposta del Giudice delegato, formalizzato nella risposta depositata in data 13/01/2014, il Curatore conferiva verbalmente al sottoscritto l'incarico di aggiornare la stima del compendio immobiliare, precisando al tempo stesso che dal nuovo incarico erano esclusi gli immobili rurali, vale a dire tutte le particelle a vocazione agro-silvo-pastorale intestate alla Società e censite al Catasto Terreni dei Comuni di Gaiole in Chianti e Radda in Chianti, che la Procedura riteneva opportuno far stimare ad un tecnico specializzato nel settore, considerata la necessità di acquisire una consulenza non solo estimativa ma anche agronomica, che fosse in grado di verificare anche gli aspetti

gestionali degli immobili rurali con le relative problematiche e implicazioni di cui la Procedura doveva in questa fase farsi carico. Tale figura era successivamente individuata nella persona del **Dott. Gianni Moscardini**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Pisa e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pisa, che espletava l'incarico ricevuto consegnando allo stesso Curatore in data 11/07/2014 la "perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato" dei terreni, connesso alla loro specifica destinazione produttiva. I valori indicati nella perizia sopra citata costituiscono pertanto l'aggiornamento di quelli a suo tempo stabiliti dal sottoscritto nella stima "onnicomprensiva" eseguita nell'ambito della procedura di "concordato preventivo" e una copia della stessa, timbrata e firmata in ogni pagina, è stata allegata alla presente al fine di fornire una valutazione aggiornata dell'intero compendio immobiliare nell'ambito della nuova procedura.

1 - OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico affidato al sottoscritto veniva poi meglio precisato nel corso degli incontri e dei contatti anche telefonici, avuti con lo stesso Curatore nelle settimane successive, e può essere sintetizzato nei seguenti punti essenziali:

- procedere in tempi brevi a una visita sopralluogo su tutti gli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati al fine di accertarne la corrispondenza a quanto verificato nel corso delle operazioni di stima svolte nell'ambito del Concordato con particolare riferimento non solo al loro stato di fatto ma anche e soprattutto al loro stato di conservazione e manutenzione;
- procedere a un aggiornamento della stima degli stessi immobili eseguita nell'ambito del Concordato, valutando tutti gli aspetti in grado di determinare un cambiamento dei valori a suo tempo determinati in modo da individuare non tanto il loro più probabile valore di mercato ma soprattutto il più probabile valore di realizzo, in considerazione delle mutate e più stringenti modalità operative della procedura fallimentare;
- proprio a questo proposito è stata anche ravvisata la necessità di riverificare attentamente la

conformità degli immobili facenti parte della categoria dei “fabbricati” sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale, in considerazione della maggiore rigidità prevista dalla procedura per la loro collocazione sul mercato;

- individuare tutte le possibilità reali di suddividere il compendio immobiliare in uno o più lotti accorpatisi che possano facilitare la loro vendita nell’ambito delle procedure competitive che saranno messe in atto, includendo in detti lotti anche i terreni ai nuovi valori di stima individuati dal Consulente Tecnico Agronomo, nella sua relazione che, in questa fase di aggiornamento, sostiene e integra a tutti gli effetti i paragrafi della relazione di stima, eseguita dallo scrivente per il Concordato, relativi agli immobili censiti al Catasto Terreni e che è stata allegata in calce alla presente come **Allegato “A”**.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La prima parte delle operazioni peritali si è svolta attraverso due sopralluoghi ravvicinati (il primo in data 30/01/2014, il secondo in data 05/02/2014) nel corso dei quali sono stati visitati tutti gli immobili del compendio iscritti al Catasto dei Fabbricati con la sola esclusione degli immobili C02 (la vecchia fornace, che è un rudere accampionato) e C03 (la casina nel bosco) che per opposti motivi non potevano presentare sorprese dal punto di vista dello stato di fatto, della conservazione e della manutenzione (un rudere è sempre un rudere e un villino di recente costruzione, soprattutto se utilizzato sia pure saltuariamente, non poteva presentare problemi a distanza di neanche due anni). Il risultato delle verifiche effettuate è stato formalizzato in data 04/03/2014 con una relazione inviata al Curatore che si allega in calce alla presente come **Allegato B**, nella quale sono segnalate infiltrazioni di acque meteoriche in alcune unità immobiliari facenti parte del Castello sprovviste anche solo parzialmente di infissi esterni o con infissi difettosi (immobili da **A20** a **A28** e **A34**) e in alcuni locali del “centro aziendale” di Parabuio (immobile **B02**) originate principalmente dal difettoso funzionamento di alcune “mantelline” sulle coperture.

La seconda parte è iniziata con la ricerca e la successiva acquisizione di tutte le informazioni ne-

cessarie a verificare la stima eseguita nell'ambito della procedura di concordato ed è proseguita con l'analisi e l'elaborazione dei dati acquisiti che ha portato a determinare i valori unitari da applicare agli immobili e si è conclusa con la stesura definitiva della presente relazione di aggiornamento dei valori degli immobili chiusa nella data riportata in calce con l'asseverazione mediante giuramento della stessa (completa degli allegati e della documentazione in copia) presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Siena.

Parallelamente all'aggiornamento dei valori dei fabbricati, è stato iniziato anche l'approfondimento sulla verifica della conformità urbanistico-edilizia e catastale degli stessi, che è consistito inizialmente in un'accurata indagine sulle pratiche edilizie intestate alla Società dichiarata fallita presso l'Ufficio Tecnico di Gaiole in Chianti, il comune sul cui territorio sono ubicati tutti gli immobili appartenenti alla categoria dei fabbricati; l'indagine ha consentito di acquisire una documentazione tecnica, aggiornata alle ultime pratiche approvate o in corso di definizione che hanno interessato tutti gli immobili del compendio, che costituisce la base di riferimento delle successive verifiche sopralluogo da eseguire sistematicamente su tutte le unità immobiliari che ne fanno parte. I risultati di dette verifiche, da poco iniziate, saranno illustrate dettagliatamente in una relazione specifica che sarà depositata alla fine come appendice alla presente.

3 - IMMOBILI OGGETTO DELL'AGGIORNAMENTO

Costituiscono oggetto del presente aggiornamento tutte le unità immobiliari a suo tempo descritte nella relazione di stima depositata nel corso della fase concordataria alla quale si fa integrale riferimento per la loro identificazione catastale, per le risultanze degli accertamenti ipotecari e per la descrizione dello stato di fatto in cui si trovavano allora, che coincide sostanzialmente con quello in cui si trovano oggi, fatta eccezione per le problematiche segnalate nella relazione di cui all'Allegato B e con esclusione di tutte le unità immobiliari censite al Catasto dei Terreni che, come detto in premessa, sono state oggetto di una stima specifica in funzione della loro destina-

zione produttiva agro-forestale.

A integrazione e/o rettifica anche parziale di quanto anzi detto si precisa che:

- ◇ nell'identificazione dei tre gruppi in cui sono stati e continuano ad essere suddivisi i fabbricati del compendio si è ritenuto opportuno modificare la dicitura "gruppo o lotto A" ("B" e "C") sopprimendo il termine "lotto" al fine di evitare possibili confusioni con i lotti in cui gli immobili saranno assegnati agli fini della vendita (secondo le diverse ipotesi richieste dal curatore); ragion per cui troveremo ora gli immobili suddivisi in "**Gruppo A**", "**Gruppo B**" e "**Gruppo C**";
- ◇ ai fini dell'aggiornamento dei valori tutti i fabbricati sono stati considerati liberi da vincoli e/o gravami, quali contratti di locazione, preliminari di compravendita e simili, e il loro valore aggiornato è stato calcolato applicando alla loro superficie commerciale il valore di riferimento con gli eventuali coefficienti di riduzione derivanti da uno stato non completato o da condizioni di manutenzione/conservazione inferiori alla media;
- ◇ inoltre ai fini dell'aggiornamento non si sono considerate, per il momento, le eventuali difformità dal punto di vista urbanistico e catastale e la loro incidenza sul valore di realizzo del compendio, in quanto, come già accennato, gli accertamenti necessari a individuare dette difformità e a quantificarne gli oneri per la loro "rimozione" devono essere ancora completati.

4 – AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI FABBRICATI

Premessa metodologica.

Il metodo seguito per l'aggiornamento della stima dei fabbricati si ricollega a quello che, a suo tempo, è stato il metodo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato della stessa parte del compendio nella fase concordataria. L'aggiornamento è infatti, per sua stessa definizione, una verifica della stima eseguita sulla base dei parametri che a suo tempo erano stati utilizzati per formularla. Detta verifica è stata eseguita innanzitutto acquisendo i dati aggiornati dalle stesse banche dati utilizzate a suo tempo e analizzando le tendenze del mercato sulla base

delle stesse elaborazioni che erano state eseguite al momento del primo incarico.

Sono stati quindi acquisiti i nuovi dati disponibili, sia dell'OMI come delle altre banche dati di pubblica consultazione a livello regionale e nazionale a suo tempo utilizzate, e si è dovuto prendere atto che, pur in presenza di una tendenza negativa, le rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare a livello locale, cioè nei due comuni interessati dal compendio immobiliare della Società dichiarata fallita, denotano diminuzioni dei valori di significato quasi trascurabile.

Per spiegare meglio tale affermazione si riportano a seguire due tabelle contenenti un'elaborazione dei dati riportati dall'OMI per i due comuni interessati, cioè Gaiole in Chianti e Radda in Chianti: la prima tabella riporta la media dei valori minimi e massimi rilevati nei due comuni su varie tipologie immobiliari (sostanzialmente quelle presenti nel compendio) nell'ultimo semestre pubblicato al momento della chiusura della stima per il Concordato, cioè il primo semestre 2012; la seconda riporta la media degli stessi valori nell'ultimo semestre pubblicato e disponibile nel maggio di quest'anno quando detti valori sono stati acquisiti, cioè il secondo semestre 2013, elaborati dettagliatamente nell'**Allegato C**.

Esaminando le due tabelle anche con l'aiuto anche delle cifre in rosso, che evidenziano i valori in ribasso, si può notare come la tendenza negativa abbia una consistenza poco significativa se è vero che la diminuzione riguarda in genere poche decine di euro in valore assoluto e valori percentuali inferiori al 5% in tre semestri di intervallo. E se poi si considera la posizione dei valori unitari di riferimento a suo tempo individuati e assunti per la stima, si nota che essi conservano tuttora un'affidabilità notevole se è vero che in genere essi si posizionano intorno ai valori medi (e in genere al di sotto di essi) risultanti dalle rilevazioni.

Sulla base di queste risultanze, si è ritenuto opportuno confermare tutti i valori unitari di riferimento a suo tempo individuati, ritenendo che non abbia senso ritoccare di poche decine di euro un valore unitario che rimane ampiamente all'interno della media dei minimi e dei massimi rilevati nei due comuni.

Tabella ricavata dall'analisi dei dati OMI dei due semestri 2011 e del 1° semestre 2012

Tipologie Residenziali	media minimi	Media Massimi	Valori Utilizzati
Ville e villini (A/7 e A/8)	€/mq. 3.350,00	€/mq. 5.000,00	da 3.400,00 a 4.600,00
Abitazioni civili (A/2)	€/mq. 2.400,00	€/mq. 3.350,00	€/mq. 2.450,00
Box auto (C/6)	€/mq. 840,00	€/mq. 1.130,00	€/mq. 1.000,00
Tipologie Commerciali	media minimi	Media Massimi	Valori Utilizzati
Magazzini	€/mq. 590,00	€/mq. 795,00	€/mq. 600,00
Tipologie Terziarie	media minimi	Media Massimi	Valori Utilizzati
Uffici	€/mq. 2.375,00	€/mq. 3.175,00	da 2.500,00 a 2.850,00
Tipologie Produttive	media minimi	Media Massimi	Valori Utilizzati
Laboratori	€/mq. 1.700,00	€/mq. 2.325,00	€/mq. 1.800,00

Tabella ricavata dall'analisi dei dati OMI del 2° semestre 2012 e dei due semestri 2013

Tipologie Residenziali	media minimi	Media Massimi	Valori Utilizzati
Ville e villini (A/7 e A/8)	€/mq. 3.325,00	€/mq. 4.750,00	da 3.400,00 a 4.600,00
Abitazioni civili (A/2)	€/mq. 2.375,00	€/mq. 3.350,00	€/mq. 2.450,00
Box auto (C/6)	€/mq. 815,00	€/mq. 1.175,00	€/mq. 1.000,00
Tipologie Commerciali	media minimi	Media Massimi	Valori Utilizzati
Magazzini	€/mq. 557,50	€/mq. 790,00	€/mq. 600,00
Tipologie Terziarie	media minimi	Media Massimi	Valori Utilizzati
Uffici	€/mq. 2.225,00	€/mq. 3.150,00	da 2.500,00 a 2.850,00
Tipologie Produttive	media minimi	Media Massimi	Valori Utilizzati
Laboratori	€/mq. 1.625,00	€/mq. 2.275,00	€/mq. 1.800,00

Quindi la verifica dei dati statistici rilevati dall'OMI per i due comuni interessati ha portato alla conferma dei valori unitari di riferimento assunti per la stima delle varie tipologie immobiliari presenti nel compendio e a confermare di fatto, dopo diciotto mesi, i loro valori di mercato.

Tuttavia la stima del gennaio 2013 non si era limitata a individuare il valore oggettivo di mercato degli immobili perché, partendo dalla consapevolezza delle difficoltà congiunturali che spesso impediscono di monetizzare il valore reale degli immobili, aveva cercato di indicare il probabile valore di realizzo individuando nel 10% l'aliquota che sintetizzava la riduzione da applicare dal valore di mercato per calcolare il più probabile valore ricavabile in fase di vendita.

La stessa problematica era stata affrontata in via ufficiale anche dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siena che, in una circolare del 30/10/2012 al Capo II comma 21, disponeva: "*il perito) calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore del bene un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%), in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive*".

Essendo pertanto l'aggiornamento della stima propedeutico proprio alla vendita coattiva dei beni immobili della Società dichiarata fallita, lo scrivente ritiene doveroso allinearsi all'osservanza di tale disposizione, che sostanzialmente supera e integra la riduzione proposta nella stima del Concordato, abbattendo quindi il valore di mercato aggiornato del **15%**. Oltretutto detta aliquota risulta quasi coincidente anche con quella (15,5%) indicata come "*marginale medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore*" nel **Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – Aprile 2014** pubblicato dalla Banca d'Italia nei Supplementi al Bollettino Statistico.

Stima aggiornata dei fabbricati del "Gruppo A"

A01 - Cappella o Chiesa di San Donato in Perano. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 82,00 (ottantadue)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 4.000,00 (quattromila)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 328.000,00 (trecentototomila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 278.800,00 (duecentosettantottomilaottocento)**.

Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separa-

tamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A02 - Cabina ENEL. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 23,00 (ventitre)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00 (mille)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 23.000,00 (ventitremila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 19.550,00 (diciannovemilacinquecentocinquanta)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A03 - Centrale idrica. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 72,00 (settantadue)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00 (mille)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 72.000,00 (settantaduemila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 61.200,00 (sessantunomiladuecento)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A04 - Piscina scoperta con servizi e locali accessori. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 372,00 (trecentosettantadue)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00 (mille)** al quale va applicato un **coefficiente di riduzione** di **0,80 (zerovirgolaottanta)**, in considerazione della notevole consistenza della sua superficie commerciale e delle caratteristiche della stessa (composta prevalentemente da superfici di locali accessori al piano seminterrato e/o superfici scoperte), e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 297.600,00 (duecentonovantasettemilaseicento)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 252.960,00 (duecentocinquantaquattremilanovecentosessanta)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A05 - Giardino con lastrico solare. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 1.817,00 (milleottocentodiciassette)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 2,00 (due)** e

il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **3.634,00 (tremilaseicentotrentaquattro)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **3.088,90 (tremilaottantottovirgolanovanta)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A06 - Magazzini esterni sotto la "foresteria". L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 127,00 (centoventisette)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **1.350,00 (milletrecentocinquanta)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **171.450,00 (centosettantunomilaquattrocentocinquanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **145.732,50 (centoquarantacinquemilasettecentotrentaduevirgolacinquanta)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A07 - Ripostiglio sottoscala. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 4,00 (quattro)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **1.000,00 (mille)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **4.000,00 (quattromila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **3.400,00 (tremilaquattrocento)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A08 - Locale tecnico sottoscala. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 5,00 (cinque)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **1.000,00 (mille)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **5.000,00 (cinquemila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **4.250,00 (quattromiladuecentocinquanta)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A09 - Locale accessorio. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 10,00 (dieci)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **1.000,00 (mille)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **10.000,00 (diecimila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **8.500,00**

(ottomilacinquecento). Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A10 - Ripostiglio sottoscala. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 2,00 (due)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 2.000,00 (duemila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto di €. 1.700,00 (mille-**

settecento). Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A11 - Legnaia. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di **mq. 23,00 (ventitre)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00 (mille)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,85 (zerovirgolaottantacinque)**, cor-

rispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 19.550,00 (diciannovemilacinquecentocinquanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto di €. 16.617,50 (sedicimilamilaseicentodiciassettevirgolacinquanta).** Per la sua ubicazione e la sua

destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A12 - Locale generatore. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di **mq. 5,00 (cinque)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00 (mille)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,85 (zerovirgolaottanta-**

cinque), corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 4.250,00 (quattromiladuecentocinquanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto**

di €. 3.612,50 (tremilaseicentododicivirgolacinquanta). Per la sua ubicazione e la sua destina-

zione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A13 - Deposito cippato. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di **mq. 31,00 (trentuno)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq.**

1.000,00 (mille) al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,85 (zerovirgolaottantacinque)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 26.350,00 (ventiseimilatrecentocinquanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 22.397,50 (ventiduemilatrecentonovantasettevirgolacinquanta)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A14 - Locale tecnico. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 6,00 (sei)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00 (mille)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 6.000,00 (seimila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 5.100,00 (cinquemilacento)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A15 - Box auto (con parziale predisposizione a locale tecnico). L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di **mq. 25,00 (venticinque)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00 (mille)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,85 (zerovirgolaottantacinque)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 21.250,00 (ventunomiladuecentocinquanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 18.062,50 (diciottomilasessantaduevirgolacinquanta)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A16 - Box auto. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 27,00 (ventisette)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00 (mille)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 27.000,00 (ventisette)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 22.950,00 (ventiduemilanovecentocinquanta)**.

A17 - Box auto. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 27,00 (ventisette)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00 (mille)** e il suo **valore di mercato ag-**

giornato è di €. 27.000,00 (ventisettemila), cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **22.950,00 (ventiduemilanovecentocinquanta).**

A18 - Locale caldaia cippato. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di mq. **59,00 (cinquantanove)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **1.000,00 (mille)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione** di **0,85 (zerovirgolaottantacinque)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **50.150,00 (cinquantamilacentocinquanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **42.627,50 (quarantaduemilaseicentoventisettevirgolacinquanta)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A19 - Locale caldaia cippato. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di mq. **27,00 (ventisette)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **1.000,00 (mille)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione** di **0,85 (zerovirgolaottantacinque)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **22.950,00 (ventiduemilanovecentocinquanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **19.507,50 (diciannovemilacinquecentosettevirgolacinquanta)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26 - Appartamenti da completare. Gli immobili **non completati e non definiti da planimetrie catastali in quanto solo preaccampionati come F4**, ubicati ai piani 1° e 2° della cosiddetta "villa", hanno una superficie commerciale di mq. **780,00 (settecentoottanta)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **3.400,00 (tremilaquattrocento)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione** di **0,50 (zerovirgolacinquanta)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il loro **valore di mercato aggiornato** è di €. **1.326.000,00 (unmilione trecentoventiseimila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €.

1.127.100,00 (unmilionecentoventisettemilacento). Per la loro ubicazione, la loro destinazione d'uso e il loro stato attuale non definito si ritiene necessario che essi siano proposti sul mercato come porzione immobiliare unica, cioè anche separati dagli altri ma non tra di loro e le relative soffitte (A36).

A27 - Appartamento Torre 3. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di **mq. 137,00 (centotrentasette)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **3.400,00 (tremilaquattrocento)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,70 (zerovirgolasettanta)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **326.060,00 (trecentoventiseimilasessanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **277.151,00 (duecentosettantasettemilacentocinquantuno).**

A28 - Appartamento Torre 4. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di **mq. 127,00 (centoventisette)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **3.400,00 (tremilaquattrocento)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,60 (zerovirgolasessanta)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **259.080,00 (duecentocinquantanovemilaottanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **220.218,00 (duecentoventimiladuecentodiciotto).**

A29 - Ufficio-reception. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 31,00 (trentuno)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **2.850,00 (duemilaottocentocinquanta)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **88.350,00 (ottantottomilatrecentocinquanta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di €. **75.097,50 (settantacinquemilanovantasettevirgolacinquanta).** Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A30 - Magazzini interni sotto la "foresteria". L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 87,00 (ottantasette)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **1.700,00 (millesettecento)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **147.900,00 (centoquarantasettemi-**

lanovecento), cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 125.715,00 (centoventicinquemilasettecentoquindici)**. Per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso non appare "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili del gruppo o lotto di cui fa parte.

A31 – Foresteria. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 318,00 (trecentodiciotto)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 4.600,00 (quattromilaseicento)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 1.462.800,00 (unmilionequattrocentosessantadueimilaottocento)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 1.243.380,00 (unmilione duecentoquarantatremilatrecentottanta)**.

A32 - Attività ricettive-commerciali (piano nobile). L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 420,00 (quattrocentoventi)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 4.000,00 (quattromila)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 1.680.000,00 (unmilione seicentottantamila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 1.428.000,00 (unmilionequattrocentoventottomilaotto)**.

A33 - Appartamento accessibile dalla corte interna della Villa. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di **mq. 82,00 (ottantadue)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 3.400,00 (tremilaquattrocento)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,55 (zerovirgolacinquantacinque)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 153.340,00 (centocinquantatremilatrecentoquaranta)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 130.339,00 (centotrentamilatrecentotrentanove)**.

A34 - Appartamento Torre 5. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di **mq. 155,00 (centocinquantacinque)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 3.400,00 (tremilaquattrocento)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,85 (zerovirgolaottantacinque)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 447.950,00 (quattrocentoquarantasettemilano-**

vecentocinquanta), cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 380.757,50 (trecentottantamila settecentocinquantesettevirgolacinquanta)**.

A35 - Appartamento Torre 6. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 152,00 (centocinquantadue)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 3.400,00 (tre milaquattrocento)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 516.800,00 (cinquecentosedicimilaottocento)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 439.280,00 (quattrocentotrentanove miladuecentottanta)**.

A36 - Soffitte della Villa. L'immobile **non completato anche se accatastato** ha una superficie commerciale di **mq. 61,00 (sessantuno)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.360,00 (milletrecentosessanta)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione** di **0,55 (zerovirgolacinquantacinque)**, corrispondente alla percentuale dei lavori eseguiti, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 68.068,00 (sessantottomilasessantotto)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 61.261,20 (settantunomiladuecentosessantunovirgolaventi)**. Per le sue caratteristiche funzionali, la sua destinazione d'uso e la sua ubicazione l'immobile non risulta "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili non completati ubicati ai piani 1° e 2° della "Villa" (A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26).

Stima aggiornata dei fabbricati del "Gruppo B"

B01 - Cabina Enel. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 20,00 (venti)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 1.000,00** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 20.000,00 (trecentoventottomila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 17.000,00 (diciassettemila)**. Per le sue caratteristiche funzionali, la sua destinazione d'uso e la sua ubicazione l'immobile non risulta "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili che compongono il "Centro aziendale".

B02 - Cantine con uffici e accessori. Per gli immobili che compongono la parte produttiva e direzionale del "centro aziendale" si confermano le consistenze e i valori di riferimento riportati

nella relazione di stima del gennaio 2013 esposti nella tabella a seguire, dove sono evidenziati tra l'altro il **valore di mercato aggiornato** complessivo di **€. 7.059.100,00 (settemilionicinquantanovemilacent)** e il **valore abbattuto** complessivo di **€. 6.000.235,00 (seimilioniduecentotrentacinque)**:

Dest. d'uso	mq.	€/mq.	Val. aggiornato	%	Val. abbattuto
Uffici	499,00	2.500,00	1.247.500,00	-15%	1.060.375,00
Cantine	2.877,00	1.800,00	5.178.600,00	-15%	4.401.810,00
Rimesse	320,00	600,00	192.000,00	-15%	163.200,00
Locali dipp.	245,00	1.800,00	441.000,00	-15%	374.850,00
TOTALI			7.059.100,00	-15%	6.000.235,00

Per le sue caratteristiche funzionali, la sua destinazione d'uso e la sua ubicazione questo complesso immobiliare non risulta "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili che compongono il "Centro aziendale".

B03 - Appartamento per dipendenti. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 61,00 (sessantuno)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,90 (zerovirgolanovanta)**, in ragione di uno stato di manutenzione mediocre, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 134.505,00 (centotrentaquattromilacinquecentocinque)**, cui corrisponde un **valore abbattuto** di **€. 114.329,25 (centoquattordicimilatrecentoventinovevirgolaventicinque)**. Per le sue caratteristiche funzionali, la sua destinazione d'uso e la sua ubicazione l'immobile non risulta "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili che compongono il "Centro aziendale".

B04 - Appartamento per dipendenti. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 59,00 (cinquantanove)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,90 (zerovirgola-**

novanta), in ragione di uno stato di manutenzione mediocre, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **130.095,00 (centotrentamilanovantacinque)**, cui corrisponde un **valore abbattuto di €. 110.580,75 (centodiecimilacinquecentoottantavirgolasettantacinque)**. Per le caratteristiche funzionali, la destinazione d'uso e l'ubicazione l'immobile non risulta "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili che compongono il "Centro aziendale".

B05 - Appartamento per dipendenti. L'immobile ha una superficie commerciale di mq. **135,00 (centotrentacinque)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,90 (zerovirgolanovanta)**, in ragione di uno stato di manutenzione mediocre, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **297.675,00 (duecentonovantasettemilaseicentosestantacinque)**, cui corrisponde un **valore abbattuto di €. 253.023,75 (duecentocinquantatremilaventitrevirgolasettantacinque)**. Per le sue caratteristiche funzionali, la sua destinazione d'uso e la sua ubicazione l'immobile non risulta "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili che compongono il "Centro aziendale".

B06 - Appartamento per dipendenti. L'immobile ha una superficie commerciale di mq. **80,00 (ottanta)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta)** al quale si applica un **coefficiente di riduzione di 0,90 (zerovirgolanovanta)**, in ragione di uno stato di manutenzione mediocre, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di €. **176.400,00 (centosettantaseimilaquattrocento)**, cui corrisponde un **valore abbattuto di €. 149.940,00 (centoquarantanovemilanovecentoquaranta)**. Per le sue caratteristiche funzionali, la sua destinazione d'uso e la sua ubicazione l'immobile non risulta "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili che compongono il "Centro aziendale".

Stima aggiornata dei fabbricati del "Gruppo C"

C01 - Cappellina alle fonti. L'immobile ha una superficie commerciale di mq. **16,00 (sedici)**, il valore unitario di riferimento è confermato in €/mq. **2.000,00 (duemila)**, cioè il 50% di quello

attribuito all'immobile A01, e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 32.000,00 (trentaduemila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto di €. 27.200,00 (ventisettemiladuecento)**. Per le sue caratteristiche funzionali, la sua destinazione d'uso e la sua ubicazione l'immobile si ritiene che questo immobile non sia "proponibile sul mercato" separatamente da **gli altri immobili che fanno parte del "gruppo A"**.

C02 - Vecchia fornace. L'immobile, **ridotto allo stato di rudere**, è stato stimato sulla base della **superficie fondiaria di mq. 1.120,00 (millecentoventi)** attribuitagli al momento dell'accampionamento antecedente il 01/09/1967, il valore unitario di riferimento di questa superficie è confermato in **€/mq. 100,00 (cento)** e il suo **valore di mercato aggiornato** è di **€. 112.000,00 (centododicimila)**, cui corrisponde un **valore abbattuto di €. 95.200,00 (novantacinquemiladuecento)**. Per le sue caratteristiche funzionali, la sua destinazione d'uso e, soprattutto, la sua ubicazione in prossimità di un fosso circondato da terreni agricoli e boscati questo immobile non risulta "proponibile sul mercato" separatamente dagli altri immobili che compongono la **parte rurale del compendio**.

C03 - Casina nel bosco. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq. 174,00 (centosettantaquattro)**, il valore unitario di riferimento è confermato in **€/mq. 4.600,00 (quattromilaseicento)** e il suo valore di mercato aggiornato è di **€. 800.400,00 (ottocentomilaquattrocento)**, cui corrisponde un **valore abbattuto di €. 680.340,00 (seicentottantamilatrecentoquaranta)**.

5 - SINTESI DELLA STIMA AGGIORNATA DEI FABBRICATI

Aggregando i valori dei singoli immobili, indicati nei sotto paragrafi che precedono, corrispondenti ai gruppi in cui sono stati suddivisi i fabbricati, si avranno i seguenti valori parziali:

◇ **I fabbricati del "gruppo A"** hanno un **valore di mercato aggiornato di €. 7.597.532,00 (settemilionicinquecentonovantasettemilacinquecentotrentadue)** cui corrisponde, applicando un **abbattimento del 15%** in conformità alla circolare del Tribunale di Siena Esecuzioni Immobiliari del 30/10/2012 Capo III comma 21, un **valore abbattuto di €.**

6.461.305,60 (seimilioni quattrocentosessantunomilatrecentocinquevirgolasessanta).

◇ **I fabbricati del “gruppo B”** hanno un **valore di mercato aggiornato** di €. **7.817.775,00** (settemilioniottocentodiciassettemilasettecentosettantacinque) cui corrisponde, applicando un **abbattimento del 15%** in conformità alla circolare del Tribunale di Siena Esecuzioni Immobiliari del 30/10/2012 Capo III comma 21, un **valore abbattuto** di €. **6.645.108,75** (seimilioneisecentoquarantacinquemilacentoottovirgolasettantacinque).

◇ **I fabbricati del “gruppo C”** hanno un **valore di mercato aggiornato** di €. **944.400,00** (novecentoquarantaquattromilaquattrocento) cui corrisponde, applicando un **abbattimento del 15%** in conformità alla circolare del Tribunale di Siena Esecuzioni Immobiliari del 30/10/2012 Capo III comma 21, un **valore abbattuto** di €. **802.740,00** (ottocentoduemilasettecentoquaranta).

Se poi si considera il totale dei fabbricati nel loro insieme (superando in fase di sintesi la divisione in gruppi) troviamo un **valore di mercato aggiornato** di €. **16.359.707,00** (sedicimilioneitrecentocinquantanovemilasettecentosette) cui corrisponde, applicando un **abbattimento del 15%** in conformità alla circolare del Tribunale di Siena Esecuzioni Immobiliari del 30/10/2012 Capo III comma 21, un **valore abbattuto** di €. **13.909.154,35** (tredicimilioneinovecentonovemilacentocinquantaquattrovirgolatrentacinque).

6 – AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI TERRENI

Per i valori dettagliati di questi immobili si rimanda come già detto alla relazione redatta in data 11/07/2014 dal Dott. Gianni Moscardini e allegata alla presente in copia firmata e timbrata come “Allegato A”, con particolare riferimento alla **Tabella 5**.

7 - SINTESI DELLA STIMA AGGIORNATA DEI TERRENI

In questo caso, al fine di facilitare il lettore nell’acquisizione dei dati sintetici e nella comprensione delle ipotesi formulate nei successivi paragrafi, si riportano i due valori finali individuati dal Dott. Gianni Moscardini nella sua relazione:

Valore di mercato aggiornato dei Terreni:

€ 7.229.814,50 (eurosettemilioniduecentoventinovemilaottocentoquattordici,50)

Valore abbattuto dei Terreni :

€ 6.145.342,33 (euroseimilionicentoquarantacinquemilatrecentoquarantadue,33)

I valori complessivi sopra indicati saranno pertanto utilizzati nei paragrafi a seguire per la determinazione dei valori complessivi del compendio immobiliare della Società dichiarata fallita e per la formulazione delle ipotesi possibili sulla costituzione dei lotti di vendita.

8 - SINTESI DELLA STIMA AGGIORNATA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il **valore di mercato aggiornato** dell'intero compendio immobiliare (e di un eventuale "Lotto Unico") è di **€ 23.589.521,50 (euroventitremilionicinquecentottantanovemilacinquecentoventunovirgolacinquanta) .**

Il **valore abbattuto o di realizzo** dello stesso (e di un eventuale "Lotto Unico") è di **€ 20.054.496,68 (euroventimilionicinquantaquattromilaquattrocentonovantaseivirgolasesantotto).**

9 – INDIVIDUAZIONE DELLE POSSIBILITA' DI DIVIDERE IL COMPENDIO IN LOTTI

Considerando le caratteristiche del compendio dei fabbricati, è evidente che, per riuscire a realizzare un valore più vicino possibile a quello che è definito "valore abbattuto" o di realizzo dell'intero compendio, nella esperimento di tutte le iniziative previste dalla procedura fallimentare si possono individuare e considerare più ipotesi.

◇ La prima (e sicuramente la più scontata) è quella di proporli sul mercato in un unico lotto, con la speranza che, in questo momento congiunturale, esistano soggetti interessati ad acquisire ad un prezzo conveniente un compendio notevole sia dal punto di vista delle consistenze che del pregio storico-ambientale-produttivo (nel settore vitivinicolo) che lo caratterizza. I **valori di riferimento da considerare ai fini dell'offerta sul mercato nell'ambito della procedura sono quelli indicati al precedente paragrafo 8.**

◇ La seconda, meno scontata e sicuramente più problematica per le sue implicazioni logistiche su un compendio misto terreni-fabbricati, è quella di proporre gli immobili divisi in due lotti: da una parte i fabbricati del Castello, cui probabilmente dovrebbero essere "riservati" anche i pochi terreni ad esso circostanti ancora intestati per la piena proprietà alla società fallita, e dall'altra il "fondo rustico", cioè i fabbricati del centro aziendale ed i restanti terreni agricoli e boschivi. In merito a questa ipotesi innanzitutto occorre valutare attentamente tutte le problematiche derivanti dalla necessità (perché di questo si tratta) di garantire al complesso immobiliare definito come "Castello di San Donato in Perano" e ai fabbricati che ne fanno parte una piena autonomia logica e funzionale in modo che la loro fruibilità da parte dei proprietari e/o utilizzatori (attuali e futuri) non risulti penalizzata in nessun periodo dalle attività agricole che si svolgono sui terreni adiacenti al complesso stesso, senza trascurare nessuno degli aspetti giuridici che possono risultare di "ostacolo" alla definizione di un eventuale lotto che possa comprendere, come anzi detto, anche le modeste superfici agricole circostanti lo stesso "Castello". A tale proposito si acquisisce integralmente in corsivo virgolettato il parere espresso e formalizzato in apposita appendice dallo stesso Agronomo che ha eseguito l'aggiornamento della stima dei terreni agricoli, parere da considerare in tutta la sua autorevolezza se si pensa che il Dott. Gianni Moscardini ha dedicato a questi aspetti addirittura una pubblicazione ("La prelazione agraria", Flaccovio Editore, 2009). *"In fase di dibattito di quanto prodotto ed in particolare della possibilità o meno di vendere il compendio sotto forma di un unico lotto o di più lotti, il sottoscritto poneva all'attenzione dei partecipanti alla riunione, quelli che possono essere i limiti, imposti dalla L.R. Toscana n. 1/2005 e s.m.i. ed in particolare di ciò che impone l'art. 46 in caso di cessione di compendi di natura agricola a più soggetti diversi senza che detta operazione sia preventivamente autorizzata dai competenti organi. Detta legge al comma 1 dell'art. 46 recita "nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori di programmi aziendali di miglioramento, a titolo di com-*

pravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento, su tutti i terreni risultanti". Detta osservazione scaturiva dall'analisi stessa del compendio nella sua interezza che, per sua natura, si presta facilmente ad essere alienato in due lotti comprendente il primo tutta la parte agricola e la cantina e l'altro tutta la parte immobiliare. Ciò premesso, il sottoscritto chiedeva se, era stata effettuata la verifica che tutti i terreni posti a resede della parte immobiliare avessero, dal punto di vista catastale, effettivamente detta destinazione e, come tale non fossero più facenti parte dell'azienda agricola, ciò dal momento che detti terreni, essendo adibiti a parco, in caso di cessione del compendio in due lotti avrebbero dovuto essere annessi al lotto costituente la parte immobiliare. Infatti, qualora si verificasse il caso in cui venissero annessi al lotto immobiliare dei terreni effettivamente destinati a parco ma, catastalmente ancora agricoli, si rientrerebbe nel caso del trasferimento parziale di fondi agricoli e sul lotto costituente la parte agricola graverebbe per dieci anni il vincolo di inedificabilità e con esso tutte le problematiche che questo comporta soprattutto in termini di minor appetibilità sul mercato delle compravendite del bene da alienare. Fatte le dovute precisazioni, il sottoscritto ritiene utile, prima di procedere alla cessione del compendio, verificare quanto sopra descritto ed in caso di esito positivo della verifica, procedere a presentare ai competenti organi la documentazione necessaria per far sì che non si verifichi l'applicazione del suddetto vincolo." Tutto ciò premesso e considerato e senza per il momento tener conto dell'eventuale annessione agli edifici che fanno parte del "Castello" di eventuali particelle agricole che risultassero utili a separare senza danni reciproci l'attività agricola dalla funzione residenziale, i valori di riferimento ai fini dell'offerta sul mercato nell'ambito della procedura sono quelli indicati nella "Tabella Riepilogativa dei Fabbricati con sintesi dei Terreni" (che costituisce l'Allegato D) e precisamente:

Lotto 1 – Fabbricati della Castello Immobiliare S.r.l. in liquidazione con esclusione di quelli

facenti parte del “Centro aziendale” e del rudere denominato “La vecchia fornace” (cod. C02): **valore di mercato aggiornato €. 8.429.932,00 (ottomilioni quattrocentoventinove milanovecentotrentadue) valore abbattuto o di realizzo €. 7.165.442,20 (settemilioni centosessantacinquemilaquattrocentoquarantadue virgolaventi).**

Lotto 2 – Fabbricati del “Centro aziendale” e tutti i terreni agricoli con l’aggiunta della “vecchia fornace” che è ubicata in mezzo a questi: **valore di mercato aggiornato €. 15.159.589,50 (quindicimilioni centocinquantanove milacinquecentottantanovecento ottantanove virgolacinquanta) valore abbattuto o di realizzo €. 12.885.651,08 (dodicimilioni ottocentottantacinquemilaseicinquanta unovirgolaotto).**

◇ Una terza ipotesi è poi formulabile togliendo dal Lotto 1 come definito nel punto precedente i due immobili ubicati fuori dal complesso del “Castello” per proporli sul mercato in modo indipendente. L’ipotesi però risulta praticabile solo per la “Casina nel bosco” (cod. C03), una villetta indipendente circondata da un ampio resede e raggiungibile attraverso una strada carrabile, perché la “Cappellina alle fonti” per le dimensioni ridotte e la destinazione d’uso ribadita dalla categoria catastale (B7) appare proponibile sul mercato solo insieme agli altri fabbricati del compendio. Quindi **un possibile Lotto 3** andrebbe a coincidere con la **“Casina nel bosco”** con un **valore di mercato aggiornato di €. 800.400,00 (ottocentomila quattrocento)** e un **valore abbattuto o di realizzo di €. 680.340,00 (seicentottantamila trecento quaranta).**

◇ Le ipotesi realmente praticabili si fermano qui perché, se è vero che in teoria niente vieta di proporre sul mercato singolarmente gli immobili (fabbricati) più appetibili e di maggior pregio, va però considerato che si andrebbe incontro al rischio di non riuscire a collocare sul mercato quelli meno appetibili e soprattutto i cosiddetti immobili pertinenziali (tutti i locali tecnici e/o di uso collettivo come la piscina) con il risultato di trovare serie difficoltà a portare ad una naturale conclusione la stessa procedura.

Concludo con una considerazione tecnica soggettiva: premesso che, come si è detto, non è ipotizzabile di proporre separatamente sul mercato i pezzi pregiati del compendio (per le caratteristiche storiche-architettoniche e per il prestigio che vi si concentra) quali la "foresteria" (cod. A31) o il "piano nobile" (cod. A32), l'immobile che più di ogni altro potrebbe essere proposto sul mercato da solo ed anche monetizzato con una certa facilità considerata la tipologia e la relativa consistenza, senza pregiudizio alcuno per gli altri che rimarrebbero, è sicuramente la "**Casina nel bosco**" (cod. C03) che costituisce da solo l'ipotetico **Lotto 3** sopra descritto, essendo teoricamente l'unico vendibile singolarmente senza pregiudizio per gli altri, a prescindere da eventuali problemi di difformità in corso di approfondimento.

10 - PRECISAZIONE

Con riferimento ai valori riportati nella presente relazione (**valore di mercato aggiornato e valore abbattuto o di realizzo**) si ritiene opportuno precisare che i valori indicati per i singoli immobili, così come quelli riportati nelle ipotesi di accorpamento degli stessi in uno o più lotti da proporre sul mercato immobiliare nell'ambito delle iniziative ritenute più utili dalla procedura, **sono al lordo degli eventuali costi per il recupero della conformità urbanistico-edilizia e/o catastale** che dovessero risultare indispensabili per la loro collocazione sul mercato a conclusione delle dettagliate e approfondite verifiche ancora in corso. Nella relazione integrativa che lo scrivente redigerà a conclusione di un accertamento meticoloso e sistematico che ha portato a ripetere un'accurata verifica dei singoli immobili alla luce della documentazione tecnica acquisita, saranno dettagliatamente illustrate tali eventuali difformità di ogni singolo immobile e saranno, per quanto possibile, quantificati i costi necessari a superarle o eliminarle, provvedendo a indicare per ognuno degli immobili interessati i valori di aggiornamento al netto dei costi stessi.

11 - CONCLUSIONE

Ritenendo con quanto sin qui esposto di avere adempito l'incarico ricevuto, il sottoscritto "*perito estimatore*" rassegna la presente relazione composta di n. 26 (ventisei) pagine dattiloscritte con

mezzi informatici su una sola facciata, compresa quella contenente il verbale di asseverazione, oltre agli allegati di seguito descritti, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che si rendesse necessaria.

ELENCO DEGLI ALLEGATI FIRMATI.

Allegato A – Stima aggiornata degli immobili rurali eseguita dal Dott. Moscardini

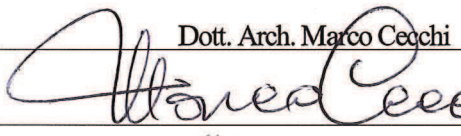
Allegato B – Relazione sull'esito della verifica dello stato di conservazione e manutenzione

Allegato C - Aggiornamento e verifica dei valori di riferimento per i fabbricati

Allegato D - Tabella Riepilogativa dei Fabbricati con sintesi dei Terreni

Siena, li 9 ottobre 2014

Dott. Arch. Marco Cecchi



TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE FALLIMENTARE

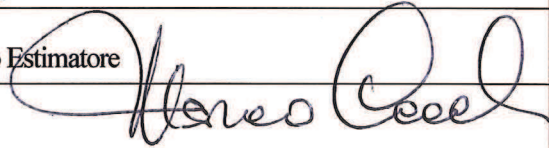
FALLIMENTO N. 35/13 – CASTELLO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

L'anno **2014** addì **9 (nove)** del mese di **ottobre** dinanzi al sottoscritto Cancelliere compare il perito estimatore Dott. Arch. Cecchi Marco, nato a Siena il 19.06.1951 e ivi residente in Via Michelangelo n. 24, Cod. Fisc. CCCMRC51H19I726Z, con studio a Siena in Via Mentana n. 62, il quale, su incarico del Curatore del fallimento in epigrafe, deposita l'aggiornamento di stima che precede e la giura pronunciando la formula di rito: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Del che è verbale L.C.S.

Il Perito Estimatore



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 9 OTT. 2014

IL CANCELLIERE