



# TRIBUNALE di SIENA

REG. GEN. FALL. **35/2013**

CASTELLO IMMOBILIARE s.r.l. in liquidazione

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



VALUTATORE

DOTT. ANDREA PETRENI

STIME • PERIZIE • CONSULENZE ESTIMATIVE  
**STUDIOPETRENI**

Via dei Montanini n. 63  
53100 Siena  
cell. 3395274210  
tel. 0577806423  
fax. 0577364795  
P.I. 01335350524  
C.F.: PTRNDR74T14I726Y  
mail: [info@studiopetreni.it](mailto:info@studiopetreni.it)  
pec: [andrapetreni@legalmail.it](mailto:andrapetreni@legalmail.it)  
website: [www.studiopetreni.it](http://www.studiopetreni.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI SIENA**  
PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 35/2013

Giudice Delegato  
dott.ssa Marianna SERRAO

Curatore Fallimentare  
dott. Raffaele STANZIONE

**F A L L I M E N T O**

*Castello Immobiliare s.r.l. in liquidazione*  
*Gaiole in Chianti (Si) - località San Donato in Perano*  
*P.I./C.F.:00131630535*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

relativa alla valutazione estimativa, ovvero all'individuazione del presumibile valore di realizzo del compendio mobiliare elencato in inventario fallimentare e ricoverato:

- 1) presso il complesso del borgo comprendente l'edificio principale del Castello, che è il nucleo dell'intera tenuta. Circondano il Castello vari edifici singoli, che sono stati quasi completamente ristrutturati ottenendo da essi o abitazioni indipendenti o edifici con due appartamenti. Anche il borgo<sup>1</sup> è situato in comune di Gaiole in Chianti in località San Donato in Perano.

---

<sup>1</sup> Il piccolo borgo di San Donato in Perano, a Gaiole in Chianti, ha origini etrusche e qui si sono succedute una fattoria romana d'età repubblicana, una villa rustica d'età imperiale ed una Curtis medievale. Attorno all'anno Mille il piccolo villaggio formatosi intorno alla cappella intitolata a San Donato venne fortificato ed il Castello di San Donato in Perano entrò a far parte della rete di castelli chiantigiani di età medioevale. L'ampia tenuta ed il Castello di San Donato in Perano furono acquistati nella metà del 1500 dalla famiglia fiorentina Strozzi, che ne fece la propria residenza di campagna e si tramandò di generazione in generazione la proprietà per quattro secoli, fino al 1967.

Oggi il borgo ed il Castello sono quasi completamente ristrutturati. L'intero Piano Nobile del Castello di San Donato in Perano, può accogliere fino a 180 persone sedute in 3 sale comunicanti: la Sala degli Archi, la Sala del Vescovo e la Saletta Biblioteca. Dalla Sala degli Archi si accede alla splendida terrazza panoramica di circa 500 metri quadrati ed al Giardino degli Agrumi con la grande vasca delle Ninfee. Al Piano Nobile del Castello si trova una deliziosa Cappella privata del XV sec., completamente restaurata e tutt'oggi consacrata che si affaccia sull'ampio piazzale privato del Castello.



Il sottoscritto dott. Andrea Petreni con studio in Siena, via dei Montanini n. 63, consulente estimatore iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al ruolo dei periti e degli esperti (categoria: attività varie; sub-categoria 010), veniva nominato esperto stimatore in data 24 gennaio 2014 (e successiva integrazione del 30 dicembre 2016), dal curatore fallimentare dottor Raffaele Stanzione nella procedura concorsuale 35/2013, in ordine alla valutazione del compendio mobiliare intestato alla società fallita.

Assunto l'incarico, gli veniva posto il seguente quesito (relativo ad una lista inventariale costituita da 364 beni inseriti all'interno del file excel denominato "elenco beni mobili rinvenuti nei luoghi), concedendo congruo termine per il deposito dell'elaborato estimativo.

#### QUESITO:

1. determinare il presumibile, puntuale, valore di realizzo in sede di vendita giudiziaria (ex art. 518/1 c.p.c.) di ognuno dei beni facenti parte dell'inventario;
2. predisporre adeguata repertazione fotografica funzionale sia all'univoca individuazione di ognuno dei beni facenti parte dell'inventario, sia ad una migliore collocazione commerciale del compendio.

#### PREMESSO:

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare, ha provveduto ad effettuare le seguenti ricognizioni in loco.

Ricognizione del 4 febbraio 2014 svoltasi con esito positivo alla presenza del signor Rossetto Leonardo (rinvenuto in loco).

Ricognizione procrastinata dalle ore 9:00 alle ore 16:45.

Ricognizione del 25 agosto 2015 svoltasi con esito positivo alla presenza del curatore fallimentare.

Ricognizione procrastinata dalle ore 10:00 alle ore 18:15.

Ricognizione del 27 agosto 2015 svoltasi con esito positivo alla presenza del dott. Arcangelo Chirico (collega di studio del curatore fallimentare).

Ricognizione procrastinata dalle ore 11:00 alle ore 18:00.

Ricognizione del 22 settembre 2015 svoltasi con esito positivo alla presenza (in tempi diversi) dei signori: Raffaele Stanzione, Gianni Luchini, Leonardo Rossetto.

Ricognizione procrastinata dalle ore 14:00 alle ore 18:10.

Ricognizione del 30 dicembre 2016 svoltasi con esito positivo alla presenza del curatore fallimentare.

Ricognizione procrastinata dalle ore 10:00 alle ore 12.30

Inoltre, per il conseguimento dell'obiettivo di fornire uno strumento utile alla valorizzazione dei beni mobili della società Castello Immobiliare s.r.l. in liquidazione, vista sia la quantità che le differenti tipologie di beni da valutare, lo scrivente ha raccolto informazioni presso una serie di produttori e uffici commerciali (valutando i congrui valori economici del libero commercio) ed in più ha provveduto ad effettuare sia ricerche in internet, per verificare l'eventuale saturazione di mercato (quantità/qualità di beni simili inseriti nel mercato telematico), sia a confrontarsi con curatori fallimentari/liquidatori che nell'ultimo triennio hanno promosso e condotto liquidazioni giudiziali di beni simili a quelli in oggetto; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente

e s p o n e

come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

## TITOLARIETA'

### OGGETTO

---

Il compendio mobiliare repertato all'interno dei locali di pertinenza della società fallita ed oggetto di indagine valutativa, si compone di una serie di beni, attrezzature ed impianti di diverse categorie merceologiche, ovvero: macchinari, impianti, arredamento ed attrezzatura per l'ufficio, arredamento ed attrezzatura per la ristorazione ed il catering, arredamento ed ambientazione (in parte di antiquariato).

I mobili, l'arredamento e le attrezzature per ufficio si presentano in modesto stato conservativo. L'arredamento e le attrezzature per l'ufficio risultano per lo più di vecchia fattura, obsoleti; la loro conformazione architettonica non rappresenta più la tendenza del mercato tant'è che la gran parte di essi ha un valore commerciale pressoché nullo.

L'arredamento e le attrezzature per ristorazione risultano di non recente realizzazione ma ancora ben collocabili in termini di funzionalità ed efficienza in altre realtà produttive. Le attrezzature, di cui non è stato possibile testarne la funzionalità, verranno considerate (prudenzialmente) non funzionanti o quantomeno funzionanti successivamente ad idonea manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

I beni mobili (arredamento ed ambientazione) ricoverati all'interno del "Castello" si presentano in buono stato manutentivo ed in ambiente utile a valorizzarne e preservarne le attitudini tecnico/commerciali.

La valutazione estimativa mobiliare che seguirà, redatta analiticamente (o per gruppi omogenei di beni) per ogni bene individuato e repertato, prende le mosse dalla considerazione che parte dei beni risultano, per loro natura e specificità, non più pienamente concorrenziali ed appetibili rispetto alle attuali esigenze del mercato di riferimento.

L'elemento negativo sopra identificato, a cui si dovrà far fronte in sede liquidatoria dovrà essere propedeuticamente compensato da congrue espressioni valutative, utili ad una spedita liquidazione dell'attivo. In sostanza, la valutazione indicata a fianco di ogni bene sotto elencato non sarà altro che la quotazione commerciale attuale, depauperata di tutti gli elementi negativi rintracciabili in sede liquidatoria, nocivi alla veloce e positiva redditività della vendita.

Talché, il valore finale ottenuto sarà il presumibile valore di realizzo dalla vendita giudiziaria.

La sintesi estimativa, evidenziata a lato di ogni singola voce, è la risultanza di un processo teorico/cognitivo che si basa non solo su ricerche di compravendite di beni simili nel mercato attuale, analizzandone quindi la potenziale ricettività, ma soprattutto sul presumibile valore di realizzo in sede di vendita giudiziaria.

Pertanto, di seguito si procederà all'individuazione progressiva di ogni bene<sup>2</sup> rinvenuto, indicando per ciascuno la comune denominazione, il modello, i dati identificativi (se rinvenuti), le caratteristiche di rinvenimento, le informazioni circa l'anno di produzione e la funzionalità, la rappresentazione fotografica ed infine, il valore di stima quale espressione dell'attuale valore rintracciabile in sede di liquidazione giudiziaria.

---

**TORRETTA**

**1) tavolo tondo.**

*Valore euro 190,00*



---

**2) cucina componibile di colore chiaro composta da 2 pensili e blocco lavello con sgocciolatoio e 2 ante.**

*Valore euro 140,00*



---

**3) n.7 caldaie.**

*Valore euro 1.650,00*



---

<sup>2</sup> *Ogni bene descritto e valutato deve essere considerato (anche se non espressamente menzionato o riprodotto fotograficamente) anche nella successiva fase liquidatoria, completo e corredato di ogni elemento (es: connessioni, collegamenti, quadri comando, quadri elettrici, supporti, contenitori, accessori) utile e necessario al proprio corretto funzionamento.*

4) n.4 orci.

Valore euro 680,00



RECEPTION

5) centralina allarme marca Caddx Network NX-8 con 4 controller digitali a digitazione numerica, posti anche in altri vani.

Valore euro 2.580,00



6) tavolo scrivania in legno massello con gambe laterali unite da traversa laterale 70x140 cm circa, n.3 sedie in legno con seduta in stoffa di colore chiaro, pensile cappotteria, specchio con cornice in legno, lampada da tavolo con paralume in tessuto di colore chiaro, stampa raffigurante Assisi, vari suppellettili in vetro.

Valore euro 1.170,00



CORRIDOIO MEDIEVALE / SCALE

7) balaustra in marmo con ripiano in vetro.

Valore euro 750,00



8) lastra in pietra con rilievo raffigurante volto maschile.

Valore euro 240,00



9) n.32 stampe colorate.

*Valore euro 820,00*



10) icona in legno raffigurante Madonna con bambino.

*Valore euro 220,00*



11) specchiera con telaio in legno e scritta "honi soit qui maly pense".

*Valore euro 290,00*



12) n.16 applique ad una luce.

*Valore euro 300,00*



PIANO NOBILE

13) tavolo fratino con gambe unite da traversa centrale, lume da tavolo di colore blu con paralume in stoffa di colore chiaro.

*Valore euro 460,00*



**14)** armadio in legno naturale a 4 ante e 7 ripiani a giorno.

*Valore euro 2.450,00*



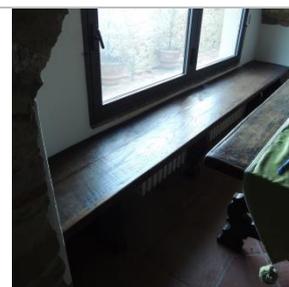
**15)** n.7 poltrone ricoperte da stoffa di colore bianco + sedia savonarola.

*Valore euro 360,00*



**16)** panca in legno.

*Valore euro 165,00*



**17)** sedia / scala.

*Valore euro 95,00*



**18)** cassapanca in legno lavorata + specchiera.

*Valore euro 1.750,00*



19) vaso dipinto in ceramica + n.2 vasi opalina di colore rosso e celeste.

*Valore euro 75,00*



20) n.8 applique a 3 luci.

*Valore euro 280,00*



21) n.2 quadri su tela di forma rettangolare raffiguranti vaso con fiori.

*Valore euro 245,00*



22) n.11 lampadari a 9 luci cadauno.

*Valore euro 1.200,00*



23) n.2 angoliere in legno, samovar, candelabro.

*Valore euro 125,00*



24) n.12 stampe con raffigurazioni varie sul tema dei mesi dell'anno, n.2 quadri ovali raffiguranti mezzobusto maschile/femminile, lampadario in legno e metallo a 6 luci.

*Valore euro 495,00*



25) n.2 frigoriferi a colonna marca Liebherr.

*Valore euro 420,00*



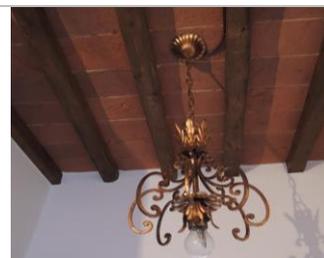
26) stampa raffigurante vaso con fiori.

*Valore euro 55,00*



27) n.3 lampadari ad 1 luce cadauno.

*Valore euro 250,00*



28) n.25 tavoli da mensa in legno con di n.160 sedie in metallo e plastica.

*Valore euro 1.150,00*



29) n.3 arazzi

Valore euro 175,00



30) cassapanca in legno decorata.

Valore euro 230,00



CAPPELLA

31) armadio in legno ad 1 anta.

Valore euro 315,00



32) mobile basso a 4 ante e 3 cassetti con ripiano e rifiniture di colore dorato.

Valore euro 395,00



33) inginocchiatoio/mobile basso in legno con 1 anta.

Valore euro 275,00



34) sedia con struttura in legno, spalliera e seduta rivestite in cuoio.

*Valore euro 180,00*



35) n.2 bolle papali con cornice.

*Valore euro 560,00*



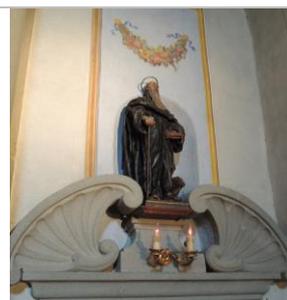
36) n.2 confessionali in legno.

*Valore euro 2.950,00*



37) n.2 statue in legno raffiguranti figure religiose.

*Valore euro 270,00*



38) n.10 reliquiari + n.1 tabernacolo.

*Valore euro 650,00*



**39)** bussola in vetro e struttura in ferro e cristallo a 2 ante e maniglia.

*Valore euro 950,00*



**40)** n.5 inginocchiatoi in legno.

*Valore euro 1.000,00*



**41)** n.6 sedie in legno con seduta in stoffa di colore rosso + n.1 appendiabiti in ferro a 3 pioli.

*Valore euro 360,00*



**42)** n.14 opere pittoriche su ceramica raffiguranti la Via Crucis.

*Valore euro 510,00*



**43)** n.4 applique a 3 luci.

*Valore euro 150,00*



- 44) n.2 teche con ossa.  
*Valore euro 380,00*



- 45) n.2 stampe religiose.  
*Valore euro 75,00*



CUCINA

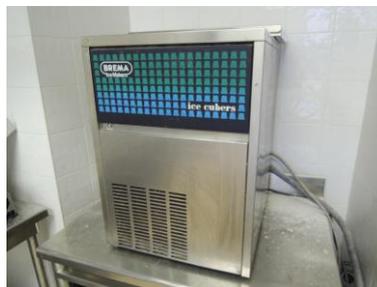
- 46) n.2 lavelli in acciaio con rubinetteria.  
*Valore euro 490,00*



- 47) piano in acciaio a 2 ripiani.  
*Valore euro 110,00*



- 48) tritacarne, affettatrice, macchina del ghiaccio.  
*Valore euro 480,00*



- 49) cucina a 6 fuochi marca Moreno completa di bollitore e friggitrice.  
*Valore euro 2.180,00*



**50)** cappa aspirante.

*Valore euro 710,00*



**51)** n.5 tavoli in acciaio a 2 ante scorrevoli.

*Valore euro 510,00*



**52)** n.2 lavastoviglie marca Comenda.

*Valore euro 480,00*



**53)** tavolo marca Moreno con: vasca, buca residui e rubinetteria a ponte.

*Valore euro 285,00*



**54)** piccola cappa marca Aeretecno.

*Valore euro 230,00*



**55)** lavello in acciaio ad 1 vasca con rubinetteria.

*Valore euro 120,00*



**56)** tavolo lavoro per pizza con 4 cassetti sottostanti.

*Valore euro 265,00*



**57)** macchina per sottovuoto marca Favola 315/8.

*Valore euro 120,00*



**58)** forno a convezione marca Rational.

*Valore euro 810,00*



**59)** salamandra marca Giorik.

*Valore euro 82,00*



**60)** ceppo.

*Valore euro 25,00*



**61)** friggitrice marca Moreno.

*Valore euro 105,00*



- 62)** griglia marca CB.  
*Valore euro 220,00*



- 63)** n.2 fuochi marca Giorik.  
*Valore euro 100,00*



- 64)** n.6 fuochi + bollitore, tutto marca Moreno.  
*Valore euro 1.250,00*



- 65)** cella frigo a 2 ante marca FrigoStamp.  
*Valore euro 1.200,00*



- 66)** n.2 cappe aspiranti.  
*Valore euro 1.300,00*



- 67)** tavolo in legno con ripiano in marmo bianco.  
*Valore euro 45,00*



GIARDINO

68) n.30 orci in terracotta di varie misure.

Valore euro 5.250,00



69) n.9 tavoli da esterno in metallo e pietra + n.20 sedie in metallo.

Valore euro 430,00



70) n.10 lettini prendisole in metallo e paratex.

Valore euro 210,00



71) n.8 ombrelloni da sole.

Valore euro 80,00



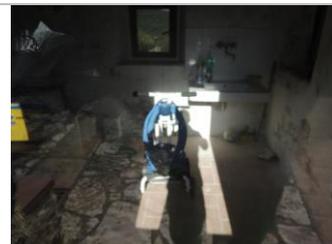
72) telo copri piscina di colore azzurro con rullo manuale.

Valore euro 1.650,00



73) robot pulisci piscina di colore blu.

Valore euro 490,00



74) n.2 pompe per riscaldamento piscina marca Hayward.

Valore euro 3.450,00



75) n.12 armadietti in metallo di colore grigio a 2 ante cadauno con serratura.

Valore euro 170,00



CASTELLO TORRE 6

76) n.5 condizionatori marca Daikin Inverter.

Valore euro 400,00



77) n.2 applique a 2 luci e n.6 lampadari a 2 e 3 luci.

Valore euro 110,00



78) cucina componibile in legno di colore chiaro composta da lavello a 2 vasche con sgocciolatoio, n.4 fuochi marca Rex, forno marca Rex, cappa aspirante, frigo a colonna marca Rex, pensile, n.6 ante e n.6 cassetti.

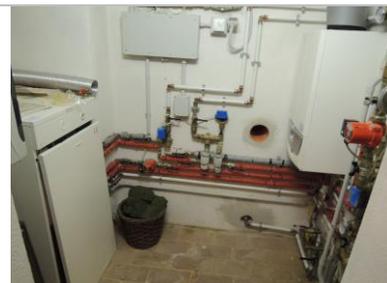
Valore euro 2.350,00



MAGAZZINI INTERNI SOTTO FORESTERIA

79) caldaia murale marca Immergas.

Valore euro 180,00



**80)** mobiletto in legno a 2 ante.

*Valore euro 10,00*



**81)** cucina composta da 2 mensole, lavello ad 1 vasca con rubinetto, 2 fuochi marca Rex, 3 ante.

*Valore euro 185,00*



**82)** mobile in legno ad 1 anta con specchiera.

*Valore euro 90,00*



**83)** cassettone in legno a 7 cassetti.

*Valore euro 125,00*



**84)** divano in stoffa di colore chiaro a 2 posti.

*Valore euro 5,00*



85) n.2 strutture per letto singolo in stoffa di colore bianco e celeste.

*Valore euro 60,00*



86) n.8 applique di forma rotonda.

*Valore euro 30,00*



87) lavatrice a cestello + caldaia murale marca Immergas.

*Valore euro 230,00*



88) n.2 banconi in acciaio con 2 ante scorrevoli + n.1 tavolo in acciaio a 2 ripiani.

*Valore euro 225,00*



#### LOCALE GENERATORE

89) generatore di corrente marca WFMM220-LDEW Super Silenced .

*Valore euro 1.950,00*



CENTRALE IDRICA

90) addolcitore marca Cillicemie mod.Pilot 7720ATA.

*Valore euro 470,00*



91) addolcitore marca Controller XP.

*Valore euro 470,00*



92) n.2 cisterne in vetro resina marca Orm.

*Valore euro 600,00*



93) filtro a carboni attivi con cisterna di colore blu.

*Valore euro 850,00*



94) gruppo pompaggio acqua a 2 pompe dotato di quadro comando analogico.

*Valore euro 1.600,00*



95) gruppo pompaggio acqua a 3 pompe dotato di quadro comando analogico.

*Valore euro 1.900,00*



**FORESTERIA**

96) struttura in acciaio e vetro "bussola" a 2 ante e maniglia.

*Valore euro 970,00*



97) n.2 vasi orientali.

*Valore euro 150,00*



98) cassettone con secretaire e alzata a 3 cassetti, dim.175x87x108 cm.

*Valore euro 3.960,00*



99) orologio da tavolo con n.2 bruciaprofumi in marmo francesi.

*Valore euro 1.170,00*



**100)** quadro raffigurante Madonna con Bambino dim.31x59 cm.

*Valore euro 1.950,00*



**101)** n.1 mobile basso a 2 ante, dim.91x42x88 cm.

*Valore euro 1.450,00*



**102)** cassettone a 3 cassetti con specchiera, dim.127x108x69 cm.

*Valore euro 5.850,00*



**103)** quadro raffigurante 2 figure femminili dim.140x102 cm.

*Valore euro 3.450,00*



**104)** quadro raffigurante mezzobusto maschile, dim.53x69 cm.

*Valore euro 510,00*



**105)** quadro raffigurante 2 donne su una spiaggia, dim.230x140cm.

*Valore euro 2.870,00*



**106)** n.1 tavolo da fumo con struttura in legno e piano in marmo, dim.90x190 cm.

*Valore euro 220,00*



**107)** libreria in legno naturale completa di scrittoio, n.2 cassetti, n.2 ante e n.50 vani a giorno.

*Valore euro 2.250,00*



**108)** stampa raffigurante la città di Roma dim.270x118 cm.

*Valore euro 350,00*



**109)** quadro raffigurante scena marina a firma Sartori.

*Valore euro 1.370,00*



**110)** n.1 quadro raffigurante mezzobusto maschile.

*Valore euro 430,00*



**111)** testata letto in legno modello “bocca della verità” marchiato a fuoco  
”Ceroli Poltronova”.

*Valore euro 390,00*



**112)** cassettone in legno a 4 cassetti.

*Valore euro 460,00*



**113)** quadro raffigurante Gallo Nero.

*Valore euro 190,00*



**114)** n.2 quadri raffiguranti nudo di donna, a firma illeggibile.

*Valore euro 530,00*



- 
- 115)** quadro raffigurante scena conviviale su sfondo marino, a firma presunta S. Rivardi.  
*Valore euro 970,00*



- 
- 116)** sauna in legno di piccole dimensioni.  
*Valore euro 1.370,00*



- 
- 117)** cassettone a 3 cassetti.  
*Valore euro 3.850,00*



---

## **RISULTATI VALUTATIVI**

Come già ampiamente evidenziato in premessa, il compendio mobiliare<sup>1</sup> formato per lo più da arredamento, attrezzature per l'ufficio, impianti, mobilio ed ambientazione è stato valutato seguendo un processo tecnico/cognitivo che fonda le proprie risultanze sull'effettiva ed attuale potenzialità liquidatoria in sede di vendita giudiziaria.

Pertanto, si riportano di seguito le valutazioni estimative, ovvero i valori economici attuali e coerentemente proponibili nel mercato di riferimento relativi alle diverse categorie di beni, ivi rinvenute. Le stesse sono la

---

<sup>1</sup> Si evidenzia che la sintesi valutativa espressa è da considerarsi indicativa in quanto le tempistiche ricognitive (effettuate in sede di inventario) non hanno permesso una disamina completa di ogni lotto.

risultanza (somma) delle varie voci analitiche (da pagina 5 a pagina 27) che compongono ogni categoria.

## **C A S T E L L O**

- Torretta	euro	2.660,00
- Reception	euro	3.750,00
- Corridoio Medievale/Scale	euro	2.620,00
- Piano Nobile	euro	9.980,00
- Cappella	euro	9.020,00
- Cucina	euro	11.117,00
- Giardino	euro	11.730,00
- Castello Torre 6	euro	2.860,00
- Magazzini Interni Sotto Foresteria	euro	1.140,00
- Locale Generatore	euro	1.950,00
- Centrale Idrica	euro	5.890,00
- Foresteria	euro	34.710,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO CASTELLO</b>	<i>euro</i>	<b>97.427,00</b>

## **ALLEGATI**

---

- 1) verbale di ricognizione del 4 febbraio 2014;
- 2) verbale di ricognizione del 25 agosto 2015;
- 3) verbale di ricognizione del 27 agosto 2015;
- 4) verbale di ricognizione del 22 settembre 2015;
- 5) verbale di ricognizione del 30 dicembre 2016.

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Siena, 25 gennaio 2017

**Valutatore**  
Andrea Petreni