

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, ASCIANO (SI)**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA PER REVISIONE LOTTI

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

Dalla redazione della mia prima perizia di stima dell'intero compendio “Laterizi Arbia s.r.l.”, datata 30 Ottobre 2020, sono trascorsi ad oggi circa un anno e mezzo. In questo arco di tempo sono succeduti alcuni eventi impreveduti che hanno portato alla decisione, in accordo con il Curatore Fallimentare Dott. Roberto De Marco, di revisionare la formazione dei lotti.

Il riesame dei lotti è stato necessario per aggiornare l'intero compendio che in questo arco di tempo ha generato alcune criticità dovute all'obsolescenza dei beni mobili, al deterioramento dei beni immobili, tra cui si ascrivono il crollo di una parte di capannone

industriale (stabilimento di Castelnuovo Scalo) ed il cedimento di parte del solaio dell'appartamento sito in loc. Arbia. Eventi, questi, da considerarsi rilevanti nella valutazione dei beni.

Si rende, inoltre, opportuno rivalutare le tecniche di formazione dei lotti per tener, altresì, conto dei potenziali interessamenti di imprenditori concorrenti interessati più che al compendio aziendale alla capacità estrattiva dell'argilla.

In ultimo non appare trascurabile nemmeno l'intervenuto fallimento della "Arbia s.r.l." (società affittuaria del ramo aziendale) che ha inevitabilmente portato alla chiusura della fabbrica di Castelnuovo Scalo (a Novembre 2021 sono stati spenti gli impianti) e ad un conseguente deterioramento dei suddetti beni materiali oltre che alla perdita del valore del marchio.

Pertanto, alla stregua di quanto sopra riportato, qui di seguito si definiscono i nuovi lotti:

LOTTO 1)

Abitazione (part. 23 sub. 6), magazzino (part. 353, sub. 1) e area urbana (part. 516) utilizzata a parcheggio di auto, siti in località Arbia, Asciano (SI).

Da recenti sopralluoghi condotti, è stato rilevato il cedimento di una parte di solaio (che hanno interessato solo alcune stanze) dell'appartamento posto al piano primo. Tale lesione consiste nell'avvallamento del solaio di calpestio dovuto probabilmente alla perdita di resistenza strutturale dell'elemento orizzontale.

Il bene era stato stimato dallo scrivente 207'000,00 €.; tenuto conto, pertanto, dei problemi di parziale cedimento strutturale dell'immobile e degli oneri di risistemazione, si ritiene congruo prevedere una riduzione dell'originario valore di stima del 15 %, così da portare il nuovo valore dell'immobile pari ad **€. 175'950,00.**

LOTTO 2)

Relativamente al lotto due, confermando la valutazione iniziale data all'ex fabbrica, sita ad Arbia Scalo, pari ad **€. 6'823'000,00**, occorre sottrarre gli oneri previsti per la bonifica dell'area, quantificati sulla base di apposita relazione di stima commissionata alla società GE.ECO., che ammontano a **€. 190'000,00**, così da determinare il nuovo valore rettificato pari ad **€. 6'633'000,00**

LOTTO 3)

Nel lotto tre si accorpano i **beni mobili** (esclusi gli “autoveicoli ed i beni per movimento terra”) della fornace di Castelnuovo Scalo, **l'intero corpo fabbrica**, deprezzato da un coefficiente di ragguglio e decurtato dell'intero perimetro celeste (vedi perizia iniziale) non più fruibile a causa del parziale crollo della copertura, ed i **terreni** oggetto di aree estrattive come da PRC.

Nuova valutazione fabbrica Castelnuovo Scalo

(Valutazione iniziale – reparto celeste non più fruibile) X coefficiente di ragguglio =

$$= (4'120'000,00 - 316'250,00) \times 0,85 = \text{€. } 3'233'187,50$$

Dalla prima perizia redatta in Ottobre 2020 ad oggi, la perimetrazione dei terreni di cava d'argilla del PAERP della Provincia di Siena è stato sostituito definitivamente dal PRC (Piano Regionale Cave) Regione Toscana la cui scheda si allega alla presente perizia. In sintesi, si riscontra una rivisitazione delle particelle di proprietà ricadenti nell'area di estrazione argilla.

Tra le particelle individuate come estrattive, non tutte ricadono per intero all'interno delle aree individuate, queste infatti saranno indicate con la sigla Q.P. per indicare che sono in quota parte.

Tutte le tre aree individuate dal PRC come estrattive (vedi schema sotto riportato, retini arancione, viola e blu) rientrano per intero dentro le proprietà Laterizi Arbia (retino a quadri verde acceso) per un totale di circa 793'567 mq., ovvero 79,3567 HA.

Lo scrivente perito ha inoltre ritenuto opportuno inserire in questo lotto anche tre terreni non minerari (retino fucsia) ovvero le particelle ai terreni n. 12, 13 e 26 del foglio 15 perchè posizionate nelle vicinanze della fabbrica e comprendenti anche dei percorsi stradali utilizzati dagli automezzi pesanti per il raggiungimento della cava, per un totale di 23'790 mq., ovvero 2,379 HA.

Si ricorda infine che nel conteggio finale di tale lotto va considerato anche l'appezzamento di terreno circostante la fabbrica, identificato al catasto terreni come ente urbano al foglio 15, part. 9 di una superficie complessiva di 68'938 mq. ma che verrà escluso dalla presente rivisitazione di stima perchè già valutato come resede della fabbrica.

Totale superficie di proprietà particelle terreni 1'168'030 mq., ovvero 116,803 HA + terreno circostante la fabbrica 68'938 mq. = 1'236'968 mq. ovvero 123,6968 HA di cui 79,3567 HA. dentro in confini minerari del PRC.

Lo scrivente Perito crede opportuno confermare i prezzi unitari già stabiliti nella prima perizia, in funzione del fatto che i recenti aumenti dei costi dei carburanti (crisi energetica) necessari per la movimentazione dei mezzi utili all'estrazione, a mio avviso ha impedito la necessità di apportare aumenti sostanziali. Pertanto:

Valutazione iniziale = 15'750,00 €/ettaro per le aree comprese dalla perimetrazione di cava

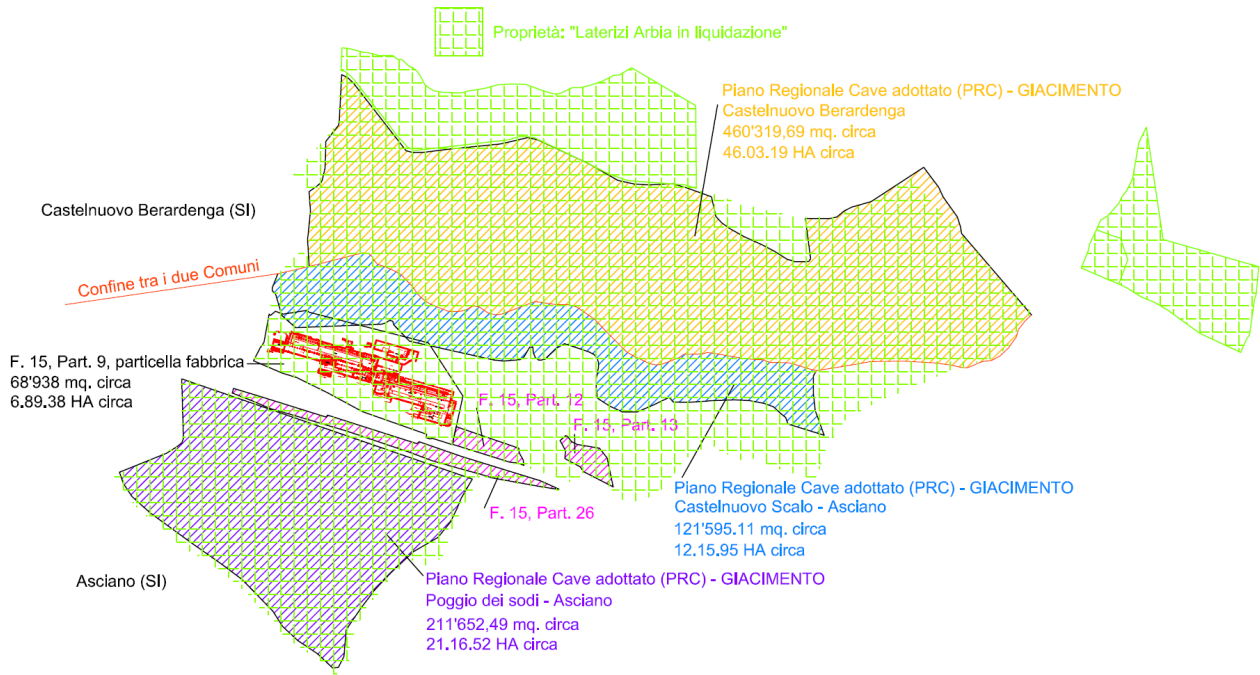
$$15'750,00 \text{ €/HA} \times 79,3567 \text{ HA} = \text{€} \cdot 1'249'868 - 15\% = \text{€} \cdot \mathbf{1'062'387,80}$$

***N.B.** Si fa presente che il valore di incremento già adottato nella valutazione originaria, dato dagli attuali indici di cava del permesso di estrazione in essere, calcolato in base al valore dell'argilla estratta per i prossimi anni (licenza 8 anni), non si è potuto applicare perchè la licenza di estrazione era stata concessa ad Arbia srl e quest'ultima non l'ha rinnovata.*

Si valutano inoltre i terreni delle particelle ricadenti sui PRC ma di fatto non estrattive perchè escluse dalla quota parte, applicando un coefficiente decurtativo del 50 % perchè oggettivamente non fruibili sia in ambito agrario che minerario, oltre alle tre particelle 12, 13 e 26 già sopra menzionate.

Totale compendio terreni 116,803 HA di cui agricoli (totalmente al di fuori del PRC) 23,44 HA = 93,363 HA; di questi solo 79,3567 HA rientrano nel perimetro di estrazione. Pertanto: 93,363 HA - 79,3567 HA = 14,01 HA di esubero dovuto dalla quota parte + le tre particelle (in fucsia) 12, 13 e 26 per un totale di 2,379 HA.

$$\begin{aligned} (14,01 \text{ HA} + 2,379 \text{ HA}) \times (15'750,00 \text{ €/HA/2}) &= \\ &= 16,389 \times 7'875,00 = \text{€} \cdot \mathbf{129'063,37} \end{aligned}$$



Giacimento	Superficie	Comune	Foglio	Particella
Castelnuovo Scalo retino arancione	46,0320 Ha	Castelnuovo Berardenga	190	23 Q.P.
				24
				17
			191	19 Q.P.
				20 Q.P.
				21
				22
				23
				24
				25
			192	26
				23
				24 Q.P.
28				
Castelnuovo Berardenga Scalo retino blu	12,1595 Ha	Asciano	15	32
				35
				8 Q.P.
				9 Q.P.
				11 Q.P.
				14 Q.P.
Poggio dei Sodi retino viola	21,1652 Ha	Asciano	15	55
				57 Q.P.
				59 Q.P.
				31
				32
				36
				37
				38
Totale di PRC				47 Q.P.
79,3567 Ha circa				

In questo lotto, infine, inseriamo tutti i beni mobili presenti dentro la fabbrica di Castelnuovo Scalo, già stimati nella prima relazione, ad esclusione degli “autoveicoli e dei beni per movimento terra” (sia quelli elencati su “beni concessi in affitto alla ARBIA S.r.l.” sia quelli elencati su “beni residui”).

In considerazione, ora, della definitiva cessazione dell'attività di produzione condotta in affitto d'azienda dalla società Arbia srl e del conseguente e naturale deterioramento e deprezzamento delle attrezzature in uso nell'opificio, si ritiene opportuno applicare un coefficiente decurtativo per obsolescenza del 30%.

Valore residuo beni mobili tolti gli “autoveicoli e beni per movimento terra” = €. 638'209,00

$$X - 30\% = \mathbf{\text{€. 446'746,30}}$$

Allo stesso modo si rileva che la mancata vendita del marchio Arbia, valorizzato nel 2013 nel concordato preventivo e successivamente confermato, dall'attuale scrivente, abbia subito, a seguito della chiusura dello stabilimento e della cessata vendita dei prodotti finiti, un completo azzeramento dell'originario valore di perizia.

A conclusione delle precedenti osservazioni, possiamo rideterminare il nuovo valore del predetto lotto, come segue:

$$\mathbf{\text{TOTALE LOTTO 3 = €. 3'233'187,50 + €. 1'062'387,80 + €. 129'063,37 + €. 446'746,30 = €. 4'871'384,97}}$$

LOTTO 4)

Dai sopralluoghi effettuati a seguito della dismissione di Arbia srl e della riconsegna dei beni, sono stati rinvenuti dei laterizi (coppi) che erano in conto vendita ad Arbia srl. Da conteggio effettuato, ho rilevato 190 pancali da 170 pezzi cadauno e altri 111 pancali da 190 cadauno, per un totale di 38'760 articoli ed un valore stimato di **€. 17'442,00.**

LOTTO 5)

Nel lotto cinque si inseriscono i rimanenti terreni agricoli che sono stati scorporati da quelli a valenza estrattiva e dalle tre particelle su cui insistono delle strade di collegamento tra l'opificio e la cava.

Riassumendo gli identificativi catastali, le particelle che comprendono questo lotto sono:
Comune di ASCIANO (SI), foglio 18 particella **1**; foglio 20 particella **16**; foglio 20 particella **41**; foglio 15 particella **15** – Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI), foglio 191 particella **15**; foglio 192 particella **25**.

Per un totale di 23,44 HA (totalmente al di fuori del PRC), da sottrarre le tre particelle (in fucsia) 12, 13 e 26 accorpate al lotto 3, per un totale complessivo di **21,061 HA**.

Lo scrivente Perito crede opportuno confermare i prezzi unitari già stabiliti nella prima perizia, in funzione del fatto che i recenti aumenti dei costi dei carburanti (crisi energetica) necessari ai mezzi agricoli per la lavorazione della terra, unito agli aumenti dei fertilizzanti e dei vari processi produttivi, hanno a mio avviso impedito la necessità di apportare aumenti sostanziali. Pertanto:

Valutazione iniziale = 10'500,00 €/ettaro

$$10'500,00 \text{ €/HA} \times 21,061 \text{ HA} = 221'140,50 - 15\% = \text{€. } \mathbf{187'969,42}$$

I seguenti beni mobili restanti vengono distinti a lotti separati, ogni bene corrisponde ad un lotto di vendita. Considerato lo stato di obsolescenza che ha depauperato il valore dei mezzi targati unito al fatto che alcuni di essi, essendo inizialmente contenuti nel contratto di affitto Arbia srl, hanno percorso ulteriori chilometri, perdendo il proprio valore, il sottoscritto estimatore adegua i valori di perizia:

----- · autocarro FIAT modello Fiorino 1.700 c.c. diesel, targa AK116VZ, data immatricolazione 1996. Valore euro 800,00- Non marciante semiasse rotto - **NUOVO VALORE DA ROTTAMARE;**

----- · autovettura FIAT modello Panda 750 Young a benzina, due porte, targa SI384821, anno di immatricolazione 1991. Valore euro 300,00-Non marciante - **NUOVO VALORE DA ROTTAMARE;**

LOTTO 6 · autocarro FIAT modello Ducato 14 2.500 c.c. diesel, targa SI418525, immatricolazione del 1993. valore euro 1'000,00, Km 270'000, usurato ed obsoleto, **NUOVO VALORE € 250,00** - Ceduto in affitto ad ARBIA S.r.l.;

LOTTO 7 · autovettura LANCIA modello Ypsilon 1.300 cc. diesel, due porte, targa DK347RS, anno di immatricolazione 2007. Valore euro 2.000,00 - KM 198'709, MEZZO CON OLTRE 15 anni, **NUOVO VALORE € 900,00** Ceduto in affitto ad ARBIA S.r.l.;

LOTTO 8 · autovettura FIAT modello Panda 1.000 c.c. benzina, due porte, targa BL861DS, anno di immatricolazione 2000. Valore euro 600,00 - KM 145'000, **NUOVO VALORE € 300,00** Ceduto in affitto ad ARBIA S.r.l.;

LOTTO 9 · autovettura BMW modello serie 6 5.000 c.c. benzina, targa DE098PL, anno di immatricolazione 2007. Valore euro 6.000,00 - MEZZO BENZINA CON MERCATO DIFFICILE, KM 205'000, **NUOVO VALORE € 2'000,00**, Ceduto in affitto ad ARBIA S.r.l.;

LOTTO 10 · autovettura BMW modello serie 1 2.000 c.c. diesel, targa DN638RW, anno di immatricolazione 2008. Valore euro 2.500,00 - MEZZO NON MARCIANTE, KM 418'000, **NUOVO VALORE € 500,00**;

LOTTO 11 · muletto a gasolio CATERPILLAR modello DP30 anno di costruzione 2003. **PREZZO BASE € 3'500,00**;

LOTTO 12 · muletto a gasolio CATERPILLAR modello DP30K anno di costruzione 2004. **PREZZO BASE € 3'000,00**;

LOTTO 13 · muletto a gasolio KOMATSU modello FD30T- 16R, matricola n° 33849, anno di costruzione 2007. **PREZZO BASE € 4'000,00**;

LOTTO 14 · pala gommata CATERPILLAR modello 924G, n° omologazione 0L00092M0MI, n° identificativo 3PZ00779, anno di costruzione 2001. **PREZZO BASE € 11'000,00**;

LOTTO 15 · pala gommata CATERPILLAR modello 938G, n° omologazione 0L01064M0MI, anno di costruzione 2002. **PREZZO BASE € 14'000,00**;

LOTTO 16 · pala gommata FIAT modello Allis FR9B, matricola n° 620297, anno di costruzione 1990. **PREZZO BASE € 3'000,00;**

LOTTO 17 · muletto a gasolio LUGLI modello L 50, privo di targhetta identificativa Valore euro 1.000,00 - MEZZO NON MARCIANTE, **NUOVO VALORE € 300,00.**

6 Giugno 2022

In fede, Perito Edile Michele Catoni

Allegati:

- nuovo estratto del P.R.C., Regione Toscana, Giacimenti;*
- mappa esplicativa sovrapposizione proprietà e giacimenti;*
- documentazione fotografica crollo copertura opificio di Castelnuovo Scalo;*
- documentazione fotografica cedimento strutturale solaio appartamento di Arbia.*



CARTA DEI GIACIMENTI

Provincia di:

SIENA

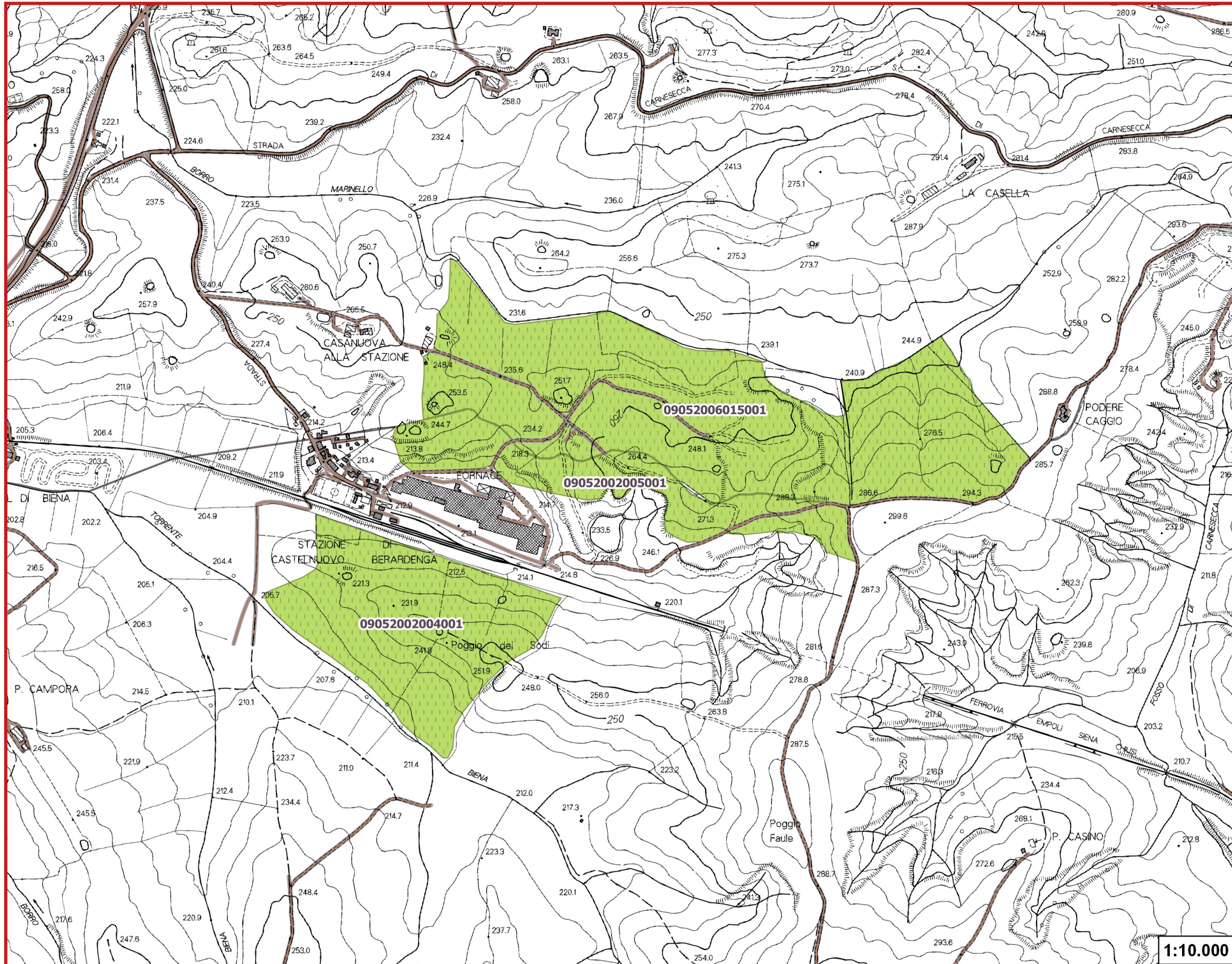
Comune di:

ASCIANO

Giacimento

09052002005001

Estratto cartografico di dettaglio



Legenda

- PRC - Giacimenti
- PRC - Giacimenti Potenziali
- Parco Alpi Apuane - Aree Contigue di Cava (ACC)
- limite amministrativo di Comune
- limite amministrativo di Provincia
- viabilità

1:10.000

