

# 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)

**Perito Edile Michele Catoni**

Via Sicilia 16, 53100 – Siena (SI)  
cell. 338-3794729

email: [michelecatoni@yahoo.it](mailto:michelecatoni@yahoo.it)  
emailPEC: [michele.catoni@pec.eppi.it](mailto:michele.catoni@pec.eppi.it)

Curatore Fallimentare: Dott. Roberto De Marco

Giudice delegato: Dott.ssa Valentina Lisi

**Valore totale dei beni, immobili, mobili e immateriali: € 14'241'074,00**

---

**di cui agli appezzamenti di terreno: € 1'612'000,00**

di cui:

su Asciano: € 750'000,00

su Castelnuovo Berardenga: € 862'000,00

di cui in affitto: € 1'612'000,00

---

**di cui ai fabbricati: € 11'150'000,00**

di cui:

su Castelnuovo Scalo, Asciano: € 4'120'000,00

su Arbia, Asciano: € 7'030'000,00

di cui su Arbia, Asciano:

Ex fornace: € 6'823'000,00

Appartamento e annessi: € 207'000,00

di cui in affitto su Castelnuovo Scalo: € 4'120'000,00

---

---

**di cui ai beni mobili: €. 703'031,00**

di cui:

su Castelnuovo Scalo, Asciano: €. 695'659,00

su Arbia, Asciano: €. 7'372,00

Di cui in affitto su Castelnuovo Scalo, Asciano: €. 311'079,00

Di cui in affitto su Arbia, Asciano: €. 900,00

---

**di cui ai beni immateriali: €. 776'043,00**

di cui:

Licenza sistema informatico IBM AS 400: €. 0,00

Licenza programma statistica Board: €. 0,00

Licenze software Microsoft Windows: €. 0,00

Licenza software INAZ: €. 0,00

Marchio "Laterizi Arbia": €. 776'043,00

di cui in affitto: €. 776'043,00

---

**In ordine:**

- 1) *Relazione di stima compendio immobiliare in località Arbia, Asciano;*
- 2) *Relazione di stima compendio immobiliare in località Castelnuovo Scalo;*
- 3) *Relazione di stima compendio mobiliare;*
- 4) *Relazione di stima beni immateriali;*
- 5) *Allegati compendio immobiliare in località Arbia, Asciano:*
  - *all.1, documentazione catastale;*
  - *all.2, documentazione fotografica;*
  - *all.3, Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.);*
  - *all.4, scheda intervento di trasformazione "arb pa 2".*
- 6) *Allegati compendio immobiliare in località Castelnuovo Scalo:*
  - *all.1, documentazione catastale;*
  - *all.2, documentazione fotografica;*
  - *all.3, autorizzazione cava, scheda PAERP e pag. 6, 7, 8, 9 della Rel. Tec.;*
  - *all.4, contratti di locazione;*
  - *all.5, Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.);*

# **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**  
**IMMOBILIARE SITO IN LOCALITA' ARBIA, ASCIANO (SI)**

**Perito Edile Michele Catoni**

**Via Sicilia 16, 53100 – Siena (SI)**  
**cell. 338-3794729**

**email: [michelecatoni@yahoo.it](mailto:michelecatoni@yahoo.it)**  
**emailPEC: [michele.catoni@pec.eppi.it](mailto:michele.catoni@pec.eppi.it)**

**Curatore Fallimentare: Dott. Roberto De Marco**

**Giudice delegato: Dott.ssa Valentina Lisi**



Ricevuto ed accettato l'incarico dal Giudice delegato Dott.ssa Valentina Lisi e dal Dott. Roberto De Marco, quale curatore fallimentare della "LATERIZI ARBIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", come professionista per la stima dei beni immobili e mobili dei due siti di cui alla società in oggetto, come da incarico del 17/07/2020, istanza n° 011; il sottoscritto Perito Edile Michele Catoni, C.F. CTNMHL82B19I726N, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali della Provincia di Siena al n° 873, ha successivamente effettuato alcuni sopralluoghi in loc. Arbia, Asciano (SI) Via Aretina n. 30 ed in località stazione di Castelnuovo Berardenga per la presa visione dei beni immobili e mobili, effettuando inoltre rilevamenti, misurazioni e reportage fotografico.

Per il completamento della documentazione allegata, ho effettuato varie ricerche presso gli uffici del Comune di Asciano e di Castelnuovo Berardenga. Ho effettuato inoltre visure catastali con acquisizioni delle planimetrie della unità immobiliare in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate e richiesto Certificati di Destinazione Urbanistica.

---

**Ubicazione:** Via Aretina e Strada Provinciale 438 (Via Lauretana), loc. Arbia, Comune di Asciano (SI)

**Proprietà:** "LATERIZI ARBIA SRL IN LIQUIDAZIONE", sede in Asciano (SI)

**Identificazione catastale:**

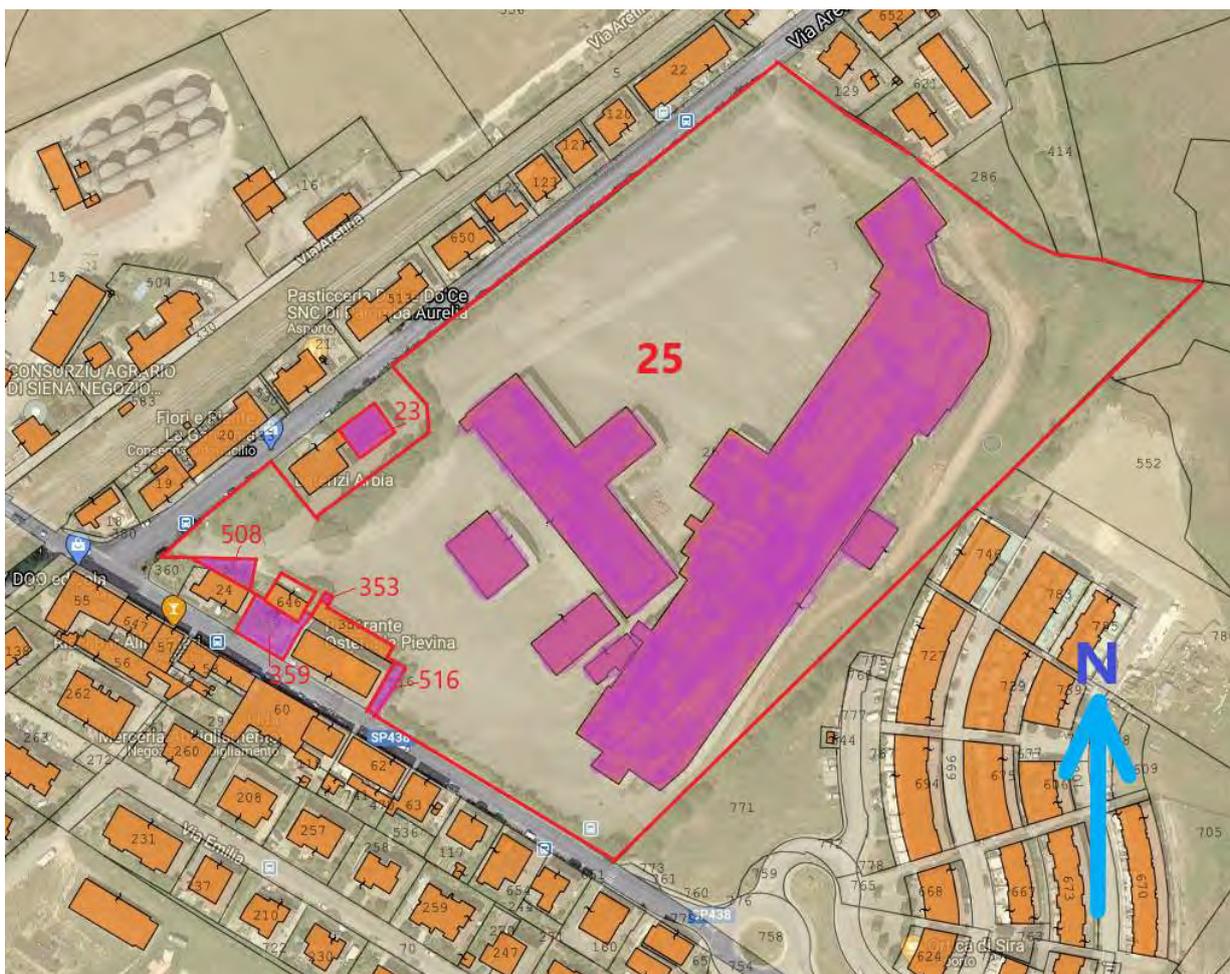
- **1)** appezzamento di terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **508**; come categoria catastale **F/1** "*Area Urbana*" senza rendita cat., **PROPRIETA' PER 1/1**; Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di 120 mq.;
  
- **2)** fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **25**, sub. **1**; come categoria catastale **D/7** "*si intendono i fabbricati costruiti o che vengono adattati per le esigenze dello svolgimento di un'attività di tipo industriale*", rendita cat. pari a €. 56'664,00, Via Aretina n. 30, piano terra, **PROPRIETA' PER 1/1**. Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di 46'644 mq.;
  
- **3)** fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **23**, sub. **6**; come categoria catastale **A/2** "*civile abitazione*", classe 2°, consistenza 11,5

vani e rendita cat. pari a €. 1'069,07, Via Aretina n. 7, piano terra, **PROPRIETA' PER 1/1**;

- **4)** appezzamento di terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **359**; come categoria catastale **F/1 "Area Urbana"** senza rendita cat., **PROPRIETA' PER 1/1**. Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di 280 mq.;

- **5)** fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **353**, sub. **1**; come categoria catastale **C/2 "magazzino"**, classe 3°, consistenza 4 mq. e rendita cat. pari a €. 6,82, Via Lauretana, piano terra, **PROPRIETA' PER 1/1**;

- **6)** appezzamento di terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **516**; come categoria catastale **F/1 "Area Urbana"** senza rendita cat., **PROPRIETA' PER 48/72**. Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di 72 mq.



*Estratto planimetrico con l'individuazione delle particelle catastali e delle porzioni di proprietà (evidenziate in viola) facenti parte del compendio immobiliare in oggetto*

## Vincoli

I beni ricadono al di fuori della perimetro delimitante il Vincolo Paesaggistico (ai sensi del D.lgs 42/2004) e di altri tipi di Vincoli Ambientali.

### Descrizione del complesso industriale (part. 25 sub. 1, part. 508 e 359)



*Estratto Google del complesso industriale*

Trattasi di un complesso industriale (ex fornace), costruito in origine attorno al 1920, posto nel comune di Asciano, frazione Arbia tra la Via Aretina e la Via Lauretana, utilizzato in passato per la trasformazione dell'argilla finalizzata alla produzione del laterizio. Il compendio risulta costituito essenzialmente da un grande appezzamento di terreno (part. 25) di circa 46'644 mq. (sup. catastale) sul quale sorgono vari edifici industriali attualmente in disuso, abbandonati, a mio avviso non più recuperabili e quindi non più fruibili. I corpi fabbrica sono stati costruiti in più epoche e con varie tipologie edilizie che si sono "aggiornate" col susseguirsi degli anni. Si passa infatti da strutture in muratura portante di mattoni in laterizio (per la maggior parte) a strutture un po' più "moderne" in blocchi di materiale cementizio e in profilati di ferro. Le coperture sono rivestite in piccola parte da elementi in cotto (per lo più marsigliesi) mentre in grande parte i tetti sono ad

onduline di eternit. L'area è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico comunale in **“arb pa 2”** (dal 2017) e trattasi di un piano di recupero dell'area i cui indirizzi di intervento per la trasformazione (vedi nel dettaglio la scheda **“ar pa 2”** in allegato) parlano della fattibilità di una nuova costruzione con una superficie max coperta pari al 40% della superficie fondiaria, altezza massima degli edifici 10,50 ml. ed una SUL costruibile pari a **30'000 mq.**, di cui:

- Residenziale - per un totale di 20'000 mq con un 10 % della stessa per convenzioni per finalità sociali;
- Commerciale di vicinato 800 mq e media superficie di vendita 1'500 mq.;
- Direzionali o di servizio per un totale di 7'700 mq di SUL.

OPERE DI URBANIZZAZIONE, primaria e secondaria (aree da cedere):

- parcheggi pubblici 5,0 mq/abitante corrispondente a 3000 mq.
- verde pubblico 12,0 mq/abitante corrispondente a 7200 mq.

Per la quota di direzionale e commerciale:

- aree a standard per 8000 mq. di cui almeno 4000 a parcheggi pubblici.

### **Considerazioni sulla stima del complesso ind. (part. 25 sub. 1, part. 508 e 359)**

Viene effettuato un doppio metodo di stima: il primo di tipo sintetico attribuendo all'area una percentuale sul valore finale del fabbricato; il secondo sul metodo analitico basato sul Prezzo di Trasformazione, dato dalla differenza tra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene (da area edificabile a area edificata) e tutti i costi sostenuti per attuare la trasformazione. Pertanto va effettuata un'analisi dei costi reali di trasformazione (demolizione dei fabbricati esistenti, costo di costruzione, spese tecniche, oneri ecc.) oltre che degli oneri finanziari e del profitto imprenditoriale. A tal fine, per la

determinazione del valore finale, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un'analisi di mercato da offerte di vendita di immobili NUOVI ad uso residenziale ed ad uso commerciale/direzionale/servizi nella frazione Arbia (Asciano) e anche sulla confinante Taverne d'Arbia nel comune di Siena, dal quale ha potuto rilevare che all'attualità il prezzo medio unitario al mq. degli annunci immobiliari sulle abitazioni al NUOVO è di circa €/mq. 2'700,00 mentre per la parte relativa all'attività commerciali/direzionali/servizi il prezzo medio si attesta a €/mq. 1'800,00.

Resta inteso che tale valore è la richiesta media nelle attuali richieste nelle trattative di compravendita. Il valore di mercato senz'altro subirebbe delle riduzioni legate alla trattativa stessa. Assunto che la destinazione d'uso della costruzione che si potrà realizzare sull'area in argomento è in parte di civile abitazione (20.000 mq.) ed in parte di terziario (10.000 mq.), lo scrivente, ipotizzando la realizzazione di "appartamenti tipo" di circa mq. 80 e di mq. 125 per il terziario (misura media degli attuali annunci commerciali), ha potuto determinare il numero di u.i. potenziali realizzabili all'interno del Piano di recupero:

**Residenziale** = mq. 20.000 (complessivi) : mq. 80 (u.i.) = **n° 250 u.i.** ipotesi indicativa

**Non residenziale** = mq. 10.000 (complessivi) : mq. 125 (u.i.) = **n° 80 u.i.** ipotesi indicativa

Si precisa che la Sul sopra indicata non è comprensiva della superficie commerciale che dovrà comunque essere realizzata quale autorimesse a servizio dell'edilizia residenziale. Analogamente a quanto indicato per il residenziale, la superficie sopra indicata del non residenziale non tiene conto delle superfici destinate a parcheggi, che peraltro in questa tipologia di u.i. prevede un maggior numero di posti auto a disposizione.

Il tecnico redattore deve altresì tenere conto dell'attuale periodo di mercato e delle finalità della presente perizia.

Pertanto, in virtù di tali considerazioni, il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore medio unitario cautelativo di **€/mq. 2'450,00 per le abitazioni** e di **€/mq. 1'600,00 per uffici negozi etc.** (riduzione dei valori medi di circa il 10%), comprensivi della incidenza di superfici a parcheggio (che dovrebbe essere di circa 2 posti auto a unità immobiliare per comparto residenziale e maggiore invece per la parte terziaria).

La valutazione presunta cautelativa stimata dell'intero comparto edilizio (ultimato) è pertanto la seguente:

mq. 20'000 (circa 250 appartamenti di mq. 80 + 2 posti auto) x €.mq. 2'450,00 =

**Residenziale = €.** 49'000'000,00

mq. 10'000 (circa 80 u.i. tra uffici/negozi/servizi + posti auto) x €.mq. 1'600,00 =

**Commerciale, direzionale, servizio = €.** 16'000'000,00

**Sommano = €.** 65'000'000,00

### **Valutazione sintetica del valore dell'area (area edificabile)**

Dovendo procedere alla stima del valore dell'area con procedimento diretto o sintetico, sulla base di recenti esperienze, il sottoscritto ritiene che l'incidenza del valore dell'area stimata come percentuale del valore di mercato dell'edificato, possa essere verosimilmente pari al 11%. Si precisa che in un terreno edificabile sgombero da strutture, l'incidenza dell'area si può attestare tra il 17 ed il 20%. In questo caso invece ho ritenuto opportuno abbassare il valore di percentuale dell'incidenza per via dei costi relativi alle varie demolizioni dei fabbricati esistenti e di bonifica del sito oltre al momento di crisi del mercato immobiliare.

In virtù di tale considerazione, Il valore dell'area in argomento risulta essere la seguente:

Valutazione €.

$$65'000'000,00 \times 11\% = \mathbf{\text{€. } 7'150'000,00}$$
 valore complessivo dell'area

superficie catastale particella 25, mq. 46'644,00

superficie catastale particella 508, mq. 120,00

superficie catastale particella 359, mq. 280,00

incidenza valore unitario, circa 152 €/mq.

### **Valutazione analitica dell'area edificabile**

Per poter procedere ad una valutazione analitica basata sul Metodo di Trasformazione il sottoscritto deve ipotizzare quali siano i costi da sostenere per poter trasformare l'attuale stato dei luoghi. Sulla base di precedenti esperienze, il costo medio di costruzione per la realizzazione dei vari lotti dovrebbe verosimilmente essere di circa €/mq. 390,00.

Per decifrare tale valore unitario mi sono documentato anche con il prezzario DEI "tipologie edilizie" (tipografia del Genio Civile) facendo una media tra i valori di edilizia

residenziale di qualità intermedia, e i valori di edilizia terziaria di qualità intermedia, tipologia edilizia complesso residenziale/terziario (senza garage interrati). Non ho voluto utilizzare prezzi di costruzioni relativi ad edilizia economica (intorno ai 330 €/mc.) con i quali avrei ovviamente ricavato costi di edificazione inferiori, anche perchè i 390 €/mc. si coincidono qualitativamente con i valori di vendita del residenziale e non residenziale che ho ipotizzato sopra.

Costo di Costruzione finito mc. 90.000 x €/mc. 390,00 = **€. 35'100'000,00**

Successivamente, devono poi essere prese in considerazione altre spese quali: **1)** Scavi per opere di bonifica dell'intero sito (comprensivi di supervisione delle opere di scavo, stoccaggio rifiuti, trasporto a discarica, analisi e smaltimento), demolizione degli edifici esistenti compreso lo smaltimento di tutti i rifiuti tossici rinvenuti compreso l'amianto, oltre ai costi tecnici per il coordinamento alla sicurezza delle opere provvisorie inerenti il montaggio dei ponteggi per il calo a terra delle coperture in amianto e non solo, **2)** opere di urbanizzazione conteggiate verosimilmente a 40 €/mc., **3)** spese tecniche, **4)** oneri di urbanizzazione primaria 11,98 €/mc. e secondaria 34,61 €/mc. (da corrispondere al Comune di Asciano oltre al costo di costruzione che ha una incidenza di circa 12,00 €. al mq. si tolgono però gli oneri di urb. I° che sono a scorporo dalle opere di urbanizzazione) **5)** oneri finanziari e **6)** utile imprenditoriale.

Le varie spese vengono così stimate:

1) scavi per opere di bonifica, smaltimento dell'amianto e di demolizione = **€. 5'800'000,00**

2) opere di urbanizzazione mc. 90.000 x €/mc. 40 = **€. 3'600'000,00**

3) spese tecniche € 35'100'000,00 x 10% = **€. 3'510'000,00**

4) oneri di urbanizzazione (urb. I° e II° €/mc. 46,59 + costo di costr. €/mq. 12,00 ) = € 4'553'100,00  
- urb. I° = € 1'078'200,00  
= **€. 3'474'900,00**

5) oneri finanziari € 35'100'000,00 x 10% = **€. 3'510'000,00**

6) utili imprenditoriali € 35'100'000,00 x 10% = **€. 3'510'000,00**

totale spese = **€. 23'404'900,00**

In virtù di quanto sopra, si ha:

Valore stima analitica = Valore comparto edilizio ultimato – (costo di costruzione finito + totale spese)

pertanto:

$$\begin{aligned} V. \text{ stima analitica} &= 65'000'000,00 - (35'100'000,00 + 23'404'900,00) = \\ &= 65'000'000,00 - 58'504'900,00 = \mathbf{\text{€. 6'495'100,00}} \end{aligned}$$

### **Riepilogo valutativo**

media tra le due valutazioni:

Stima sintetica	Stima analitica	Media
<b>€. 7'150'000,00</b>	<b>€. 6'495'100,00</b>	<b>€. 6'822'550,00</b>

**Valore stimato = €. 6'822'550,00**

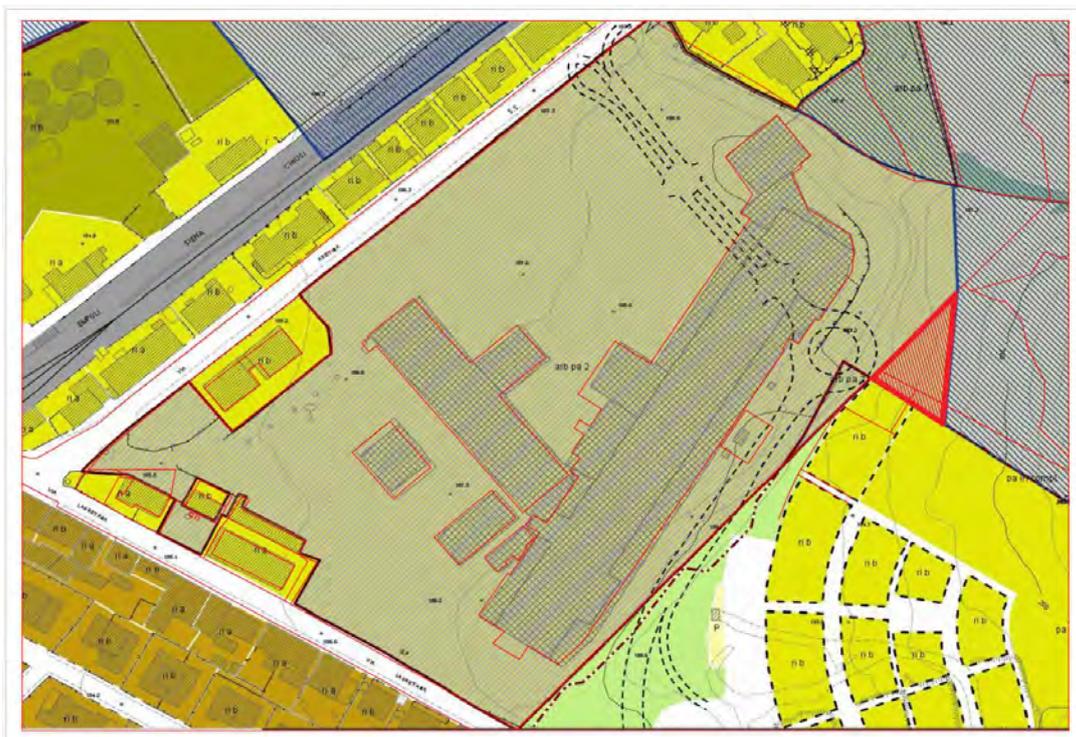
**Arrotondamento a €. 6'823'000,00**

### **Considerazioni sul valore del complesso ind.le (part. 25 sub. 1, part. 508 e 359), sul grado di commerciabilità, sulle problematiche e sui tempi previsti per la vendita**

A mio avviso il complesso industriale conserva un limitato grado di commerciabilità e di appetibilità sul mercato immobiliare per le caratteristiche che qui di seguito espongo. Durante il mio sopralluogo per la presa visione del compendio contemporaneamente alle mie ricerche finalizzate all'acquisizione di informazioni inerenti l'oggetto, ho individuato delle criticità, che credo siano importanti da considerare da parte di un eventuale investitore futuro, intenzionato all'acquisto del complesso.

Si mette in evidenza infatti l'elevata spesa futura per la completa bonifica dell'area. Per quanto riguarda questo aspetto mi riferisco non solo alle demolizioni delle strutture (tra cui anche elementi in cemento armato), ma soprattutto allo smaltimento dei vari rifiuti speciali tra cui circa 12'500 mq. di amianto e il risanamento del suolo e del sottosuolo alterati probabilmente da percolamenti prodotti da circa 100 anni di attività industriale, vista anche la sensibilità degli acquiferi che si estende per la maggior parte del sito con vincolo medio. Molto probabile infatti la presenza di idrocarburi e cianuri sul terreno sottostante generati anche dall'utilizzo di sabbie silicee nei processi della fabbrica.

Altro tipo di problematica che è venuta alla luce consiste in una leggera discrepanza tra la perimetrazione delimitata nel piano di recupero “arb pa 2” ed i confini catastali delle proprietà “Laterizi Arbia srl in liquidazione”. Qui di seguito inserisco uno schema dove evidenzio con un retino rosso la porzione triangolare di piano di recupero che cade su una particella di altra proprietà.



La porzione evidenziata, ricadente in altra proprietà, delimita un area di terreno dove non insistono volumi di fabbricati attuali. Nonostante la sua marginalità e la relativa incidenza rispetto a tutto il lotto edificatorio, essa potrebbe a mio avviso influire negativamente sull'appetibilità commerciale perchè potrebbe andare a modificare la titolarità dell'intervento, non più esclusiva al lotto di vendita in oggetto.

Infine, le mie personali considerazioni vanno allo studio della progettazione della scheda di recupero arb pa 2. Come ho già spiegato sopra, i futuri 30'000 mq. di edificazione, comporteranno ipoteticamente la realizzazione di circa **250 appartamenti** di 80 mq. e circa **80 negozi/uffici** di 125 mq. A titolo informativo questi numeri così elevati superano o quasi attualmente anche l'edificabilità del Comune di Siena e a mio avviso sono sopra al fabbisogno edilizio/urbano costruttivo della piccola frazione Arbia. In questo investimento c'è il rischio che le unità costruite rimangano invendute o che comunque generino tempi lunghissimi per la vendita dell'intera lottizzazione, che a mio avviso potrebbe essere completata con la compra-vendita di tutte le unità in un arco temporale che va tra i 15 e i

25 anni. Alla luce attuale della svalutazione del “mattonone”, potrebbe essere valutata la revisione di tale piano, andando a ridurre l'entità volumetrica e/o cercare anche altre destinazioni più appetibili sul mercato immobiliare attuale.

**Descrizione dell'abitazione (part. 23 sub. 6) e dei restanti beni immobili (part. 516 e 353 sub. 1)**



*Scatto fotografico prospetto Nord-Est, con individuazione della porzione di abitazione*

Trattasi di un appartamento facente parte di una porzione di fabbricato destinata ad abitazione, ufficio e negozio, sviluppata su due piani fuori terra, posta in comune di Asciano, frazione Arbia, Via Aretina, 30. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, gli infissi in legno e vetro semplice con persiane alla toscana, la copertura a padiglione con sovrastante manto con elementi in laterizio. Internamente l'appartamento riversa in stato di abbandono e quindi in condizioni di manutenzione molto scarse.

La porzione di fabbricato di cui trattasi, disabitato da quasi venti anni e costruito indicativamente intorno agli '20 del 1900 (ante 1967), risulta costituita da un ampio appartamento per civile abitazione e si sviluppa al piano terreno (solo l'ingresso), piano primo e secondo (soffitta al grezzo). Lo stesso si compone da: ingresso, disimpegno, corridoio, bagno, cucina, pranzo, soggiorno, studio e 4 camere da letto per un totale di 8 vani abitabili. La superficie lorda risulta di circa 212 mq. tra il piano terra e il piano primo oltre a circa 50,00 mq. di soffitta. Si rileva anche la presenza di un bene in comune (sub. 7

bene comune non censibile, non di pertinenza) relativamente ad un piazzale asfaltato circostante il fabbricato. L'appartamento internamente è caratterizzato da soffitti in legno e decorazioni pittoriche. Completano il compendio altre due u.i, quali un magazzino (part. 353, sub. 1) di piena proprietà di circa 4 mq di superficie catastale. ed un area urbana (part. 516) con 48/72 di proprietà di circa 72 mq. di superficie catastale utilizzata attualmente come parcheggio di auto.

Per quanto riguarda il magazzino si precisa che esso in fase di sopralluogo è stato rilevato di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate in planimetria catastale oltre ad una discrepanza relativa alla porta di accesso, non più verso il piazzale della ex fornace ma girata sul lato sinistro fronte ex opificio industriale. Il piccolo annesso è stato rilevato di dimensioni 1,90 m. X 3,60 m. = 6,84 mq. a differenza di quanto si legge in planimetria catastale 2,00 m. X 2,00 m. = 4,00 mq. oltre ad aver rilevato anche una incongruenza sul senso di inclinazione dalla falda di copertura tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.



*Magazzino (part. 353, sub. 1)*



*Area urbana (part. 516) utilizzata a parcheggio di auto*

### **Considerazioni sul metodo di stima dell'abitazione (part. 23 sub. 6) e dei restanti beni immobili (part. 516 e 353 sub. 1)**

Per la valutazione del bene in oggetto viene applicato il metodo diretto del confronto, basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato M.C.A.) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili a quello in esame.

In base agli accertamenti eseguiti con il metodo diretto del confronto, su dati reali di mercato ottenuti tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte degli annunci di vendita attuali di immobili comparabili a quello in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato che vanno da un minimo di circa 1'700,00 €/mq. fino ad un massimo di circa 2'400,00 €/mq.

Solamente a fini indicativi si riportano anche i dati prelevati dall'osservatorio dei valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativi al 1° semestre del 2020; Fascia/zona: suburbana/LIMITE DEL COMUNE DI SIENA - ARBIA; destinazione: residenziale; stato conservativo: normale;

Abitazioni civili	minimo €/mq. 1'250,00 – massimo €/mq. 1'850,00
Abitazioni di tipo economico	minimo €/mq. 1'200,00 – massimo €/mq. 1'800,00

Pertanto, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare, considerato lo scarso grado conservativo dei beni in oggetto, la rilevante vetustà dei fabbricati, la particolare vicinanza al complesso industriale dismesso, si ritiene congruo applicare un valore di mercato cautelativo pari a **€/mq. 1'170,00** da cui derivano i coefficiente di ragguaglio pari a 0,4 per il magazzino, 0,3 per la soffitta e 0,15 per l'area urbana.

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata:

Sup. comm. ragguagliata abitazione = 212,00 mq. X 1,00 = 212,00 mq.

Sup. comm. ragg. soffitta = 50,00 mq. X 0,30 = 15,00 mq.

Sup. comm. ragg. magazzino = 4,00 mq. X 0,40 = 1,60 mq.

Sup. comm. r. ente urbano = 72,00 mq. X 0,15 = 10,80 mq. X 48/72 (66,6%) = 7,20 mq.

TOTALE superficie commerciale ragguagliata = **235,80 mq.**

Calcolo del valore di mercato del compendio:

Arrotondamento sup. comm. ragguagliata = 236,00 mq. X €/mq. 1'170,00 = **€. 276'120,00**

Adeguamenti:

Abbattimento forfettario - 25 %, correzione percentuale del valore di mercato, in virtù della particolare circostanza per la quale viene effettuata la stima (vendita forzata) sommata ad una ulteriore riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia di vizi occulti ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Abitazione + annessi = € . 276'120,00 X 0,75 = **€. 207'090,00**

Arrotondamento a **€. 207'000,00**

*Siena li, 20/10/2020*

*In fede, il tecnico estimatore*

*Perito Edile Michele Catoni*

# **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  
IMMOBILIARE SITO IN LOCALITA' CASTELNUOVO SCALO, ASCIANO (SI)**

**Perito Edile Michele Catoni**

**Via Sicilia 16, 53100 – Siena (SI)  
cell. 338-3794729**

**email: [michelecatoni@yahoo.it](mailto:michelecatoni@yahoo.it)  
emailPEC: [michele.catoni@pec.eppi.it](mailto:michele.catoni@pec.eppi.it)**

**Curatore Fallimentare: Dott. Roberto De Marco**

**Giudice delegato: Dott.ssa Valentina Lisi**



Ricevuto ed accettato l'incarico dal Giudice delegato Dott.ssa Valentina Lisi e dal Dott. Roberto De Marco, quale curatore fallimentare della "LATERIZI ARBIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", come professionista per la stima dei beni immobili e mobili dei due siti di cui alla società in oggetto, come da incarico del 17/07/2020, istanza n° 011; il sottoscritto Perito Edile Michele Catoni, C.F. CTNMHL82B19I726N, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali della Provincia di Siena al n° 873, ha successivamente effettuato alcuni sopralluoghi in loc. Arbia, Asciano (SI) Via Aretina n. 30 ed in località stazione di Castelnuovo Berardenga per la presa visione dei beni immobili e mobili, effettuando inoltre rilevamenti, misurazioni e reportage fotografico.

Per il completamento della documentazione allegata, ho effettuato varie ricerche presso gli uffici del Comune di Asciano e di Castelnuovo Berardenga. Ho effettuato inoltre visure catastali con acquisizioni delle planimetrie della unità immobiliare in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate e richiesto Certificati di Destinazione Urbanistica.

---

**Ubicazione:** LOCALITA' STAZIONE DI CASTELNUOVO BERARDENGA e zone circostanti (beni compresi tra il comune di Asciano e il Comune di Castelnuovo Berardenga)

**Identificazione catastale:**

**Comune di Asciano catasto fabbricati** - fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **15**, part. **9**, senza sub.; come categoria catastale **D/7** "*si intendono i fabbricati costruiti o che vengono adattati per le esigenze dello svolgimento di un'attività di tipo industriale*", rendita cat. pari a €. 50'218,00, Località Stazione di Castelnuovo Berardenga, piano terra e primo, proprietà intestata a "**SPA LATERIZI ARBIA CON SEDE IN ASCIANO**", dagli altri documenti (affitti, contratti, documenti di spesa etc.) si evince però la proprietà in capo alla fallita. Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di 68'938 mq.;

**Comune di Asciano catasto terreni**

proprietà intestata a "**LATERIZIA ARBIA SRL IN LIQUIDAZIONE**"

- Foglio **18** particella **1** seminativo (20'640 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 21,32  
redd. agr. €. 31,98

- Foglio **20** particella **16** seminativo (7'090 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 7,32  
redd agr. €. 10,99

- Foglio **20** particella **41** seminativo (58'640 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 30,29  
redd. agr. €. 60,57
  
- Foglio **15** particella **8** seminativo (5'300 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 2,74  
redd. agr. €. 5,47  
pascolo (13'780 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 2,85  
redd. agr. €. 1,42
  
- Foglio **15** particella **11** seminativo (2'600 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 1,34  
redd. agr. €. 2,69  
pascolo (8'120 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 1,68  
redd. agr. €. 0,84
  
- Foglio **15** particella **12** seminativo (4'550 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 9,  
redd. agr. €. 9,40
  
- Foglio **15** particella **13** seminativo (100 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 0,05  
redd. agr. €. 0,10  
pascolo (5'190 mq.) di classe 2°, redd. dom. €. 1,61  
redd. agr. €. 0,80
  
- Foglio **15** particella **14** seminativo (56'900 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 29,39  
redd. agr. €. 58,77
  
- Foglio **15** particella **15** seminativo (14'070 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 14,53  
redd. agr. €. 21,80
  
- Foglio **15** particella **26** seminativo (13'950 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 28,82  
redd. agr. €. 28,82
  
- Foglio **15** particella **31** sem. arbor. (160 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 0,33  
redd. agr. €. 0,29
  
- Foglio **15** particella **32** seminativo (560 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 1,16  
redd. agr. €. 1,16

- Foglio **15** particella **36** seminativo (11'790 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 24,36  
redd. agr. €. 24,36
- Foglio **15** particella **37** seminativo (34'340 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 35,47  
redd. agr. €. 53,21
- Foglio **15** particella **38** seminativo (52'890 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 54,63  
redd. agr. €. 81,95
- Foglio **15** particella **42** seminativo (10'090 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 10,42  
redd. agr. €. 15,63
- Foglio **15** particella **45** seminativo (29'820 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 61,60  
redd. agr. €. 61,60
- Foglio **15** particella **46** seminativo (72'180 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 37,28  
redd. agr. €. 74,56
- Foglio **15** particella **47** seminativo (18'790 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 19,41  
redd. agr. €. 29,11
- Foglio **15** particella **55** pascolo (2'960 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 0,61  
redd. agr. €. 0,31
- Foglio **15** particella **57** seminativo (15'410 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 7,96  
redd. agr. €. 15,92
- Foglio **15** particella **59** seminativo (122'080 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 63,05  
redd. agr. €. 126,10

La dimensioni complessiva dei terreni agricoli situati in comune di **Asciano** ammonta a **582'000 mq.** ovvero **58 ettari 20 centiare 00 are**, di cui:

- Ha 55.17.90 a seminativo;
- Ha 00.01.60 a seminativo arborato;
- Ha 03.00.50 a pascolo.

**Comune di Castelnuovo Berardenga catasto terreni**

proprietà intestata a “**LATERIZIA ARBIA SRL IN LIQUIDAZIONE**”

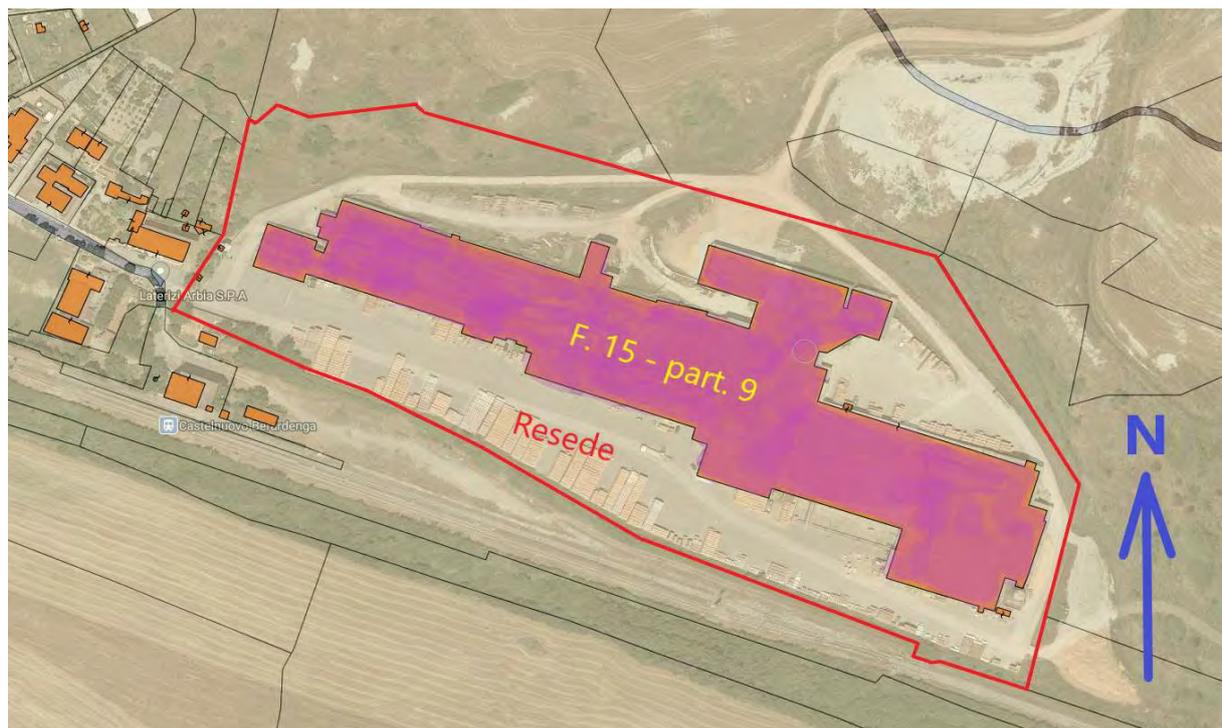
- Foglio **192** particella **28** seminativo (1'080 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 1,39  
redd. agr. €. 1,67
- Foglio **192** particella **32** seminativo (1'140 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 1,47  
redd. agr. €. 1,77
- Foglio **192** particella **35** seminativo (122'230 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 157,82  
redd. agr. €. 189,38
- Foglio **190** particella **23** seminativo (1'900 mq.) di classe 2°, redd. dom. €. 8,34  
redd. agr. €. 6,38  
casa e corte (690 mq.)-----
- Foglio **190** particella **24** seminativo (320 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 0,25  
redd. agr. €. 0,33
- Foglio **191** particella **15** seminativo (108'180 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 83,81  
redd. agr. €. 111,74
- Foglio **191** particella **17** seminativo (59'550 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 153,78  
redd. agr. €. 153,78
- Foglio **191** particella **19** seminativo (25'800 mq.) di classe 3°, redd. dom. €. 66,62  
redd. agr. €. 66,62
- Foglio **191** particella **20** seminativo (99'270 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 128,17  
redd. agr. €. 153,81
- Foglio **191** particella **21** seminativo (5'320 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 6,87  
redd. agr. €. 8,24

- Foglio **191** particella **22** seminativo (3'790 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 4,89  
redd. agr. €. 5,87
- Foglio **191** particella **23** seminativo (41'390 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 32,06  
redd. agr. €. 42,75
- Foglio **191** particella **24** seminativo (3'300 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 4,26  
redd. agr. €. 5,11
- Foglio **191** particella **25** seminativo (4'020 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 5,19  
redd. agr. €. 6,23
- Foglio **191** particella **26** seminativo (2'690 mq.) di classe 5°, redd. dom. €. 2,08  
redd. agr. €. 2,78
- Foglio **192** particella **23** seminativo (70'160 mq.) di classe 4°, redd. dom. €. 90,59  
redd. agr. €. 108,70
- Foglio **192** particella **24** pasc. cesp. (33'210 mq.) di classe 1°, redd. dom. €. 17,15  
redd. agr. €. 6,86
- Foglio **192** particella **25** pascolo (1'990 mq.) di classe 1°, redd. dom. €. 1,23  
redd. agr. €. 0,51

La dimensioni complessiva dei terreni agricoli situati in comune di **Castelnuovo Berardenga** ammonta a **586'030 mq.** ovvero **58 ettari 60 centiare 30 are**, di cui:

- Ha 55.08.30 a seminativo;
- Ha 03.32.10 a pascolo cespugliato;
- Ha 00.19.90 a pascolo.

## Descrizione del complesso industriale (foglio 15, part. 9)



*Estratto catastale con l'individuazione del compendio industriale e del resede in oggetto*

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un ampio complesso industriale, collocato nel Comune di Asciano e attualmente utilizzato per la trasformazione e la produzione del laterizio (tavelle, tavelloni, tegole e coppi), oltre che da ampi terreni agricoli posti a margine del fabbricato siti in parte nel comune di Asciano e in parte nel Comune di Castelnuovo Berardenga; questi ultimi risultano in piccola parte attualmente coltivati per l'estrazione dell'argilla, quale elemento propedeutico alla successiva fase industriale della società.

L'attività della Laterizi Arbia ha avuto inizio negli anni '20 del 1900 e, da allora, l'azienda ha costantemente mantenuto la produzione; inizialmente in modo esclusivo sul sito posto in frazione Arbia e successivamente in parallelo con il nuovo sito industriale di Castelnuovo Scalo, fino a quando dal 2010 è rimasto attivo solo quest'ultimo realizzando un importante investimento per la produzione di tavelle, tavelloni e tramezze ad elevata efficienza energetica.

Nel complesso industriale di Castelnuovo Berardenga Scalo (fg. 15, part 9) l'area propriamente adibita alla trasformazione dell'argilla ed alla conseguente produzione del laterizio (tavelle, tavelloni, tegole e coppi), si estende su di una superficie complessiva di circa 68'938 mq. (superficie lotto catastale) di cui circa 23'840 mq. lordi totali di area edificata ed i restanti 45'098 mq. circa lasciati a resede e piazzale esterno,

necessario per lo stoccaggio del prodotto finito e la movimentazione degli autocarri.

L'edificazione principale risale ai primi del secolo scorso e negli anni si sono susseguiti ampliamenti e modificazioni. Le strutture portanti variano consequenzialmente al periodo di edificazione, tuttavia si riscontra che la maggior parte degli edifici risultano in laterizio faccia-vista e blocchi di cls. numerose risultano le coperture in amianto.

Il corpo fabbrica è il prodotto di una moltitudine di reparti e sezioni operative ben organizzate, sinergiche tra loro al fine di attuare lo scopo aziendale.

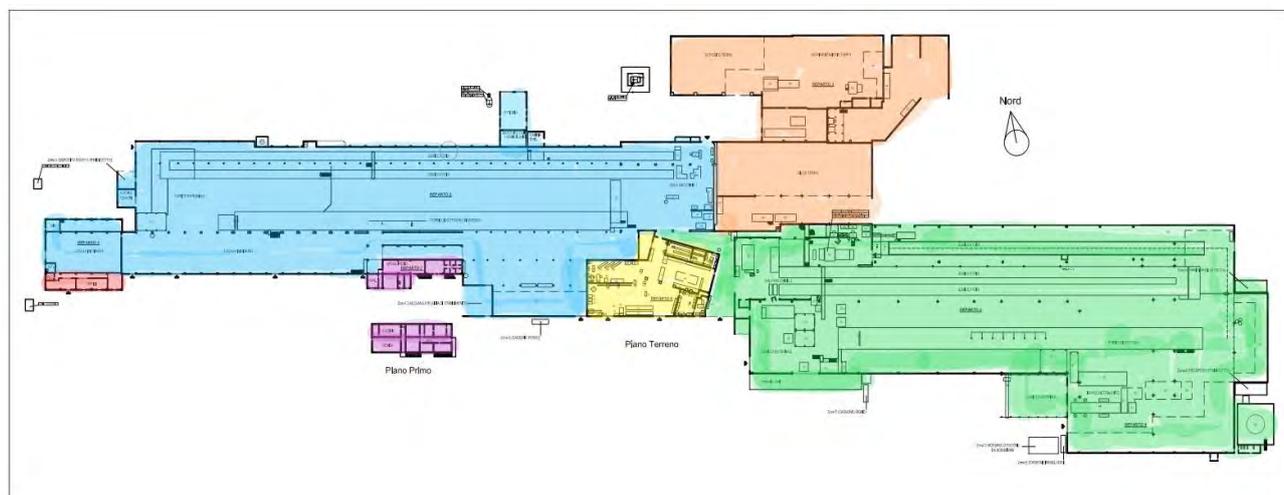
L'ingresso al complesso aziendale è permesso da un ampio cancello, nella zona a nord-ovest, contraddistinto dal civico n. 25.

Gli uffici sono posizionati a ridosso dell'ingresso (140 mq.); retrostante gli uffici, il corpo di fabbrica (nord-ovest) si sviluppa per una estensione di circa 8'500,00 mq. ed essa, risulta essere in uno stato di abbandono o comunque trattasi di ambienti prevalentemente dismessi e non più fruibili oltre al rilevamento di condizioni statiche/strutturali precarie. Detti luoghi sono stati oggetto della dismissione dalla produzione dai primi mesi del 2009. Le zone risultano in assenza di manutenzione, con alcuni paramenti murari crollati, presenza di piccioni e guano, impianti (forno ed essiccatoi) non funzionanti. Il pavimento (alluvione di Dicembre 2013) risulta ricoperto di una folta coltre di fango. Lungo il prospetto Sud è presente un vecchio edificio disposto su due piani dove attualmente sono presenti dei locali ben messi tra cui un'area a mensa al piano primo e ambienti destinati a spogliatoio al piano terra. La parte a nord viene invece attualmente utilizzata per il deposito dell'argilla appena estratta e degli impianti per la lavorazione (reparto terra) oltre a ambienti dedicati al ricovero di mezzi pesanti. Il restante corpo di fabbrica (sud est) è caratterizzato dalla presenza di impianti specifici per la lavorazione dell'argilla, oltre a un forno per la cottura e due essiccatoi. Quest'ultimi (forno ed essiccatoi) si considerano parte integrante del complesso immobiliare, in quanto inamovibili dal terreno e sono costituiti in maggior parte da laterizio, cemento ed acciaio. Un'ultima zona è dedicata ad officina. Oltre alla parte edificata, risulta presente un vasto resede esterno di circa 45'098 mq. (determinazione catastale) che per buona parte risulta asfaltato. Il piazzale, nel corso dell'attuale processo produttivo, viene utilizzato come già detto per gli spazi di manovra dei mezzi e lo stoccaggio del prodotto finito. I comparti dell'edificio si suddividono:

- Area abbandonata o prevalentemente dismessa: 8'500 mq.
- Area mensa e spogliatoio disposta su due piani: 550 mq.
- Area uffici: 140 mq.
- Area deposito argilla estratta (reparto terra) e ricovero mezzi: 3'750 mq.
- Area produttiva vera e propria, impianti specifici: 9'900 mq.

– Area officina: 1'000 mq.

**TOTALE: 23'840 mq.**



*Estratto planimetrico con l'individuazione dei vari reparti del complesso industriale*

**Celeste:** reparto prevalentemente abbandonato o dismesso

**Rosa:** mensa e spogliatoio

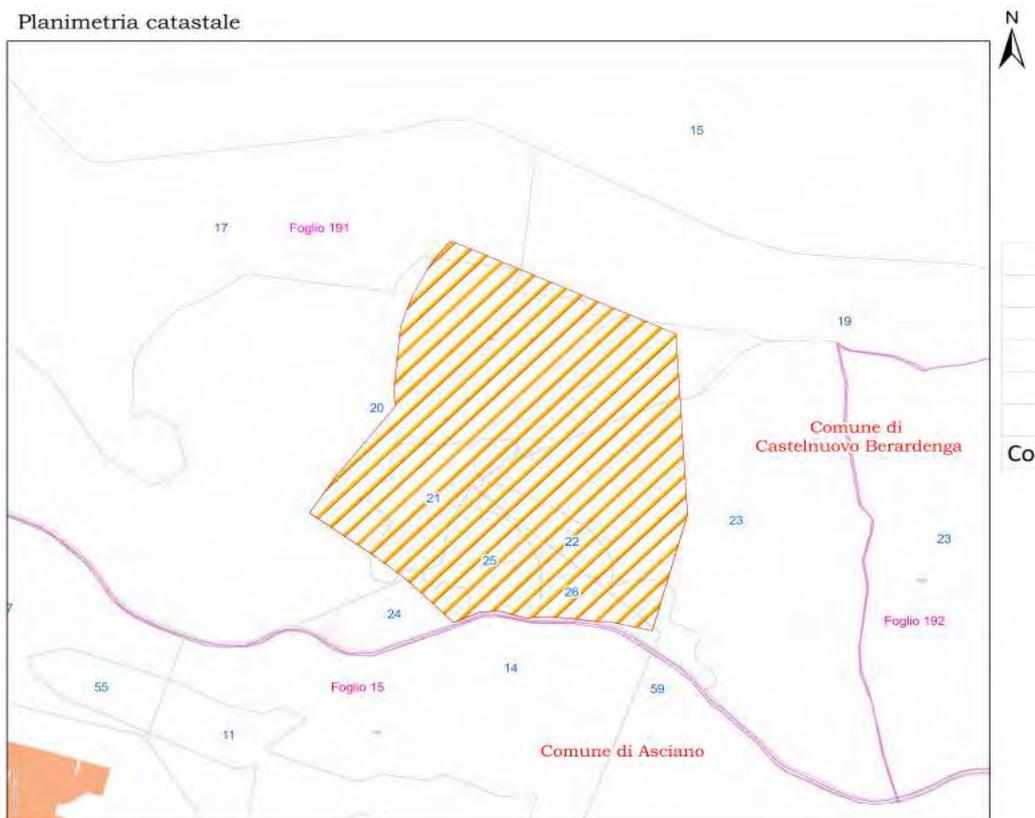
**Rosso:** uffici direzionali

**Arancione:** deposito argilla estratta e ricovero mezzi pesanti

**Verde:** area produttiva vera e propria

**Giallo:** officina

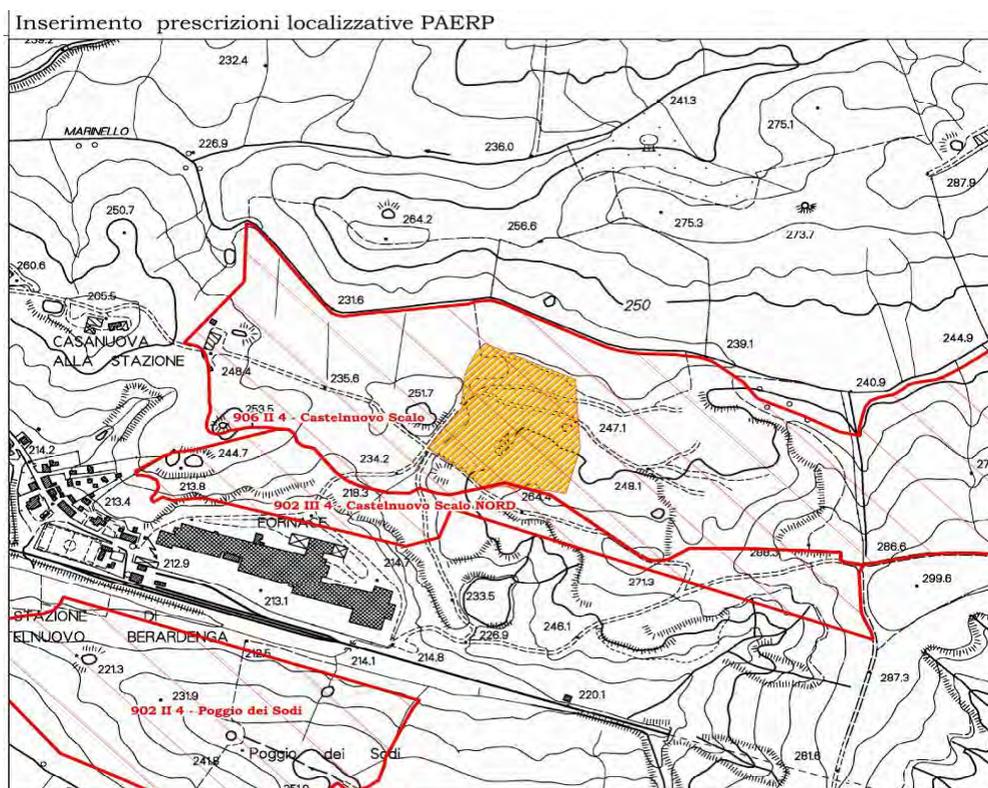
## Descrizione dei terreni circostanti



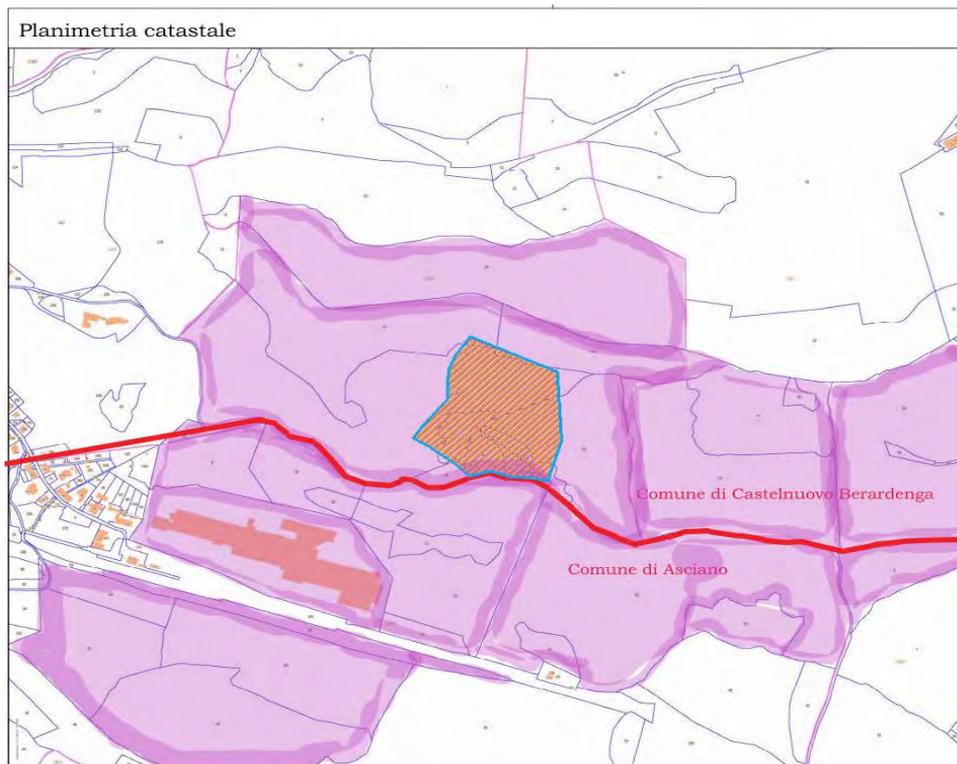
Mapa catastale con l'individuazione delle particelle di proprietà "Laterizi Arbia spa in liquidazione" e oggetto di locazione a "Arbia srl", quale concessionaria della licenza di estrazione sul perimetro retinato di cava attuale. Particelle interessate, C.T. Castelnuovo Berardenga, f. 191, part. 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26. Esternamente lo stabilimento si estendono circostanti i vasti terreni agricoli, di cui, parte di essi attualmente utilizzati per l'estrazione dell'argilla. L'area di cava autorizzata dal Comune di Castelnuovo Berardenga è posizionata in direzione Nord, Nord-Est rispetto al fabbricato industriale, con una altitudine media di 250 ml. sul livello del mare. Le particelle catastali interessate, ma solo parte di esse, di cui alla concessione (in allegato) rilasciata in data 27/02/2020 prot. n. 3331, cod. PAERP 906 II 4 con validità per i prossimi 8 anni, intestata alla "ARBIA SRL", sono: foglio 191, part. 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26, per un totale di 245'130 mq. il cui perimetro della cava attualmente individuata come da licenza è però molto inferiore (vedi retino area nell'estratto sopra riportato). L'area di scavo, ed anche il complesso industriale stesso, è ben raggiungibile sia dal limitrofo scalo ferroviario di Castelnuovo Scalo sia percorrendo un tratto del raccordo Siena – Bettolle, deviando all'altezza del chilometro sedici in corrispondenza del bivio per Castelnuovo. Le argille prelevate sono troppo "gassose" (contengono materiale organico fossile) producendo sul laterizio finito una diminuzione della capacità di resistenza, per questo vengono talvolta miscelate e corrette in modo da ottenere un composto avente i requisiti richiesti per la lavorazione.

L'area dei terreni circostanti è dedicata in parte alla coltivazione (seminativo e seminativo arborato) ed in parte a pascolo e pascolo cespugliato. Dopo una esamina degli stessi ho potuto evincere che alcune particelle ai terreni destinate a seminativo non coincidono esattamente con l'effettiva coltura presente. Inoltre si rileva che i perimetri delle aree di cava non coincidono con quelli delle particelle catastali rendendo di fatto impreciso il conteggio.

I terreni sono stati destinati all'attività estrattiva come riportato nel PAERP (piano delle attività estrattive, recupero aree scavate e riutilizzo residui recuperabili) della Provincia di Siena come cava attiva di argilla con superficie nominale totale di 52,84 Ha.



*Estratto cartografico scheda PAERP con l'individuazione dell'area estrattiva*



*Evidenziazione dei terreni della proprietà in oggetto con l'individuazione dell'area estrattiva*

## Vincoli

I beni in oggetto, posti nel comune di Asciano e di Castelnuovo Berardenga, ricadono al di fuori della perimetro delimitante il Vincolo Paesaggistico (ai sensi del D.lgs 42/2004), ricadono invece all'interno del **Vincolo idrogeologico** R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003.

## Locazioni

1) Contratto di affitto d'azienda tra la società “**LATERIZI ARBIA – SPA in LIQUIDAZIONE**” con sede in Asciano (SI) frazione Arbia, Via Aretina n. 30, C.F. 00049190523 e società “**ARBIA SRL**”, con sede in Asciano (SI), località Castelnuovo Berardenga Scalo, C.F. 01358440525, registrato all'Agenzia delle Entrate il 15/05/2017, al n. 3026 - serie 1T, con scadenza il 27 Aprile 2019 ma con rinnovo di anno in anno se non disdetto da una delle parti a mezzo lettera raccomandata o posta elettronica certificata con ricevuta di ritorno spedita all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza. Per un canone di affitto complessivo di €. 30'000 sui beni qui di seguito individuati:

Allegato 1) fabbricati e terreni della proprietà della concedente, ubicati nel comune di Asciano e di Castelnuovo Berardenga:

Comune di Asciano: cat. fabbricati foglio **15**, part. **9** (D/7); cat. terreni foglio **18** particella **1**; foglio **20** particelle **16** e **41**; foglio **15** particelle **8, 11, 12, 13, 14, 15, 26, 31, 32, 36, 37, 38, 42, 45, 46, 47, 55, 57** e **59**

Comune di Castelnuovo Berardenga, cat. terreni: foglio **192**, particelle **23, 24, 25, 28, 32** e **35**; foglio **190** particelle **23** e **24**; foglio **191** particelle **15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25** e **26**

oltre ad altri beni materiali, allegato 2) facente parte integrante del contratto di locazione, oltre ad altri beni immateriali, allegato 3) facente parte integrante del contratto di locazione, e allegato 4) automezzi registrati.

**2)** Contratto di affitto di fondo rustico, ai sensi dell'art. 23, Legge del 11 Febbraio 1971, n. 11 come sostituito dell'art. 45 della Legge del 3 Maggio 1982, n. 203; tra “**LATERIZI ARBIA SRL in LIQUIDAZIONE**” C.F. 00049190523 e “**VALVO MASSIMO**”, nato a Fucecchio il 25 Marzo 1968, C.F. VLVMSM68C25D815Q, registrato all'Agenzia delle Entrate il 18/06/2020 al n. 002822 - serie 3T, codice identificativo TZ920T002822000BB con scadenza il 26 Marzo 2021 e per un canone di affitto complessivo di €. 3'615,00 sui terreni qui di seguito elencati:

Comune di Asciano, cat. terreni: foglio 18 particella 1; foglio 20 particella 16 e 41

Comune di Castelnuovo Berardenga, cat. terreni: foglio 192 particella 28, 32 e 35

**3)** Contratto di affitto di fondo rustico, ai sensi dell'art. 23, Legge del 11 Febbraio 1971, n. 11 come sostituito dell'art. 45 della Legge del 3 Maggio 1982, n. 203; tra “**LATERIZI ARBIA SPA in LIQUIDAZIONE**” C.F. 00049190523 e “**LANINI GIUSEPPE**”, nato a Siena il 16 Marzo 1968, C.F. LNNGPP68C16I726R, registrato all'Agenzia delle Entrate il 02/12/2014 al n. 006464 - serie 3T, codice identificativo TZ914T006464000AA con durata dal 30/11/2014 al 29/11/2015 e prorogato poi fino al 31/12/2024 con registrazione all'Agenzia delle Entrate del 28 Maggio 2019 al n. 995 mod. 3 e per un canone di affitto complessivo di €. 13'000,00 sui terreni qui di seguito elencati:

Comune di Asciano, cat. terreni: foglio 15 particella 8, 15, 59, 26, 42, 46, 12, 31, 47, 37, 11, 36, 14, 57, 55, 32, 38, 45 e 13

Comune di Castelnuovo Berardenga, cat. terreni: foglio 190 particella 23, 24; foglio 191 particella 19, 21, 26, 25, 15, 24, 22, 17 e 20

## Valutazione dei beni (opificio industriale)

Per redigere la stima del compendio industriale, lo scrivente C.T.U. ha trovato non poche difficoltà per la ricerca di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili a quello in esame (metodo confronto di mercato M.C.A.). Tuttavia sono riuscite a raccogliere alcune informazioni di vendita relativamente a edifici simili a quello in esame.

In particolar modo si fa riferimento ad un fabbricato industriale analogo a quello in questione, anch'esso di grandi dimensioni (13'831 mq.), *situato ad Asciano in Via Enrico Mattei, (riferimento annuncio 11192 del 15/10/2020, Tribunale di Pesaro, sito annuncio: immobiliare.it) ad una offerta di vendita di €. 2'072'000,00, pari ad un valore unitario di circa 150 €/mq. (anno di costruzione 1975-78 e successivamente ampliato nel 1998).*

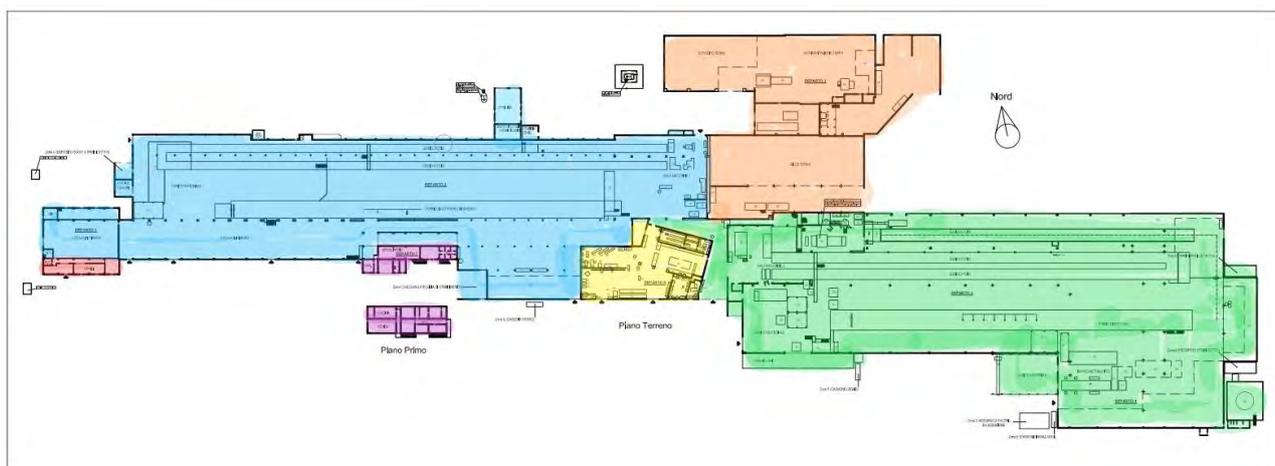
A titolo informativo si rende noto che l'industria dei laterizi, che in Italia conta 72 aziende e 3'200 addetti, ha subito una crisi di tutto il comparto che è iniziata nel 2008, segnando una costante flessione della produzione anno dopo anno. Nel 2019 i volumi prodotti sono scesi a 4,4 milioni di tonnellate, pari a circa la metà della capacità installata e circa l'80% in meno dei livelli produttivi pre-crisi. Il fatturato del settore è stato pari a 380 milioni di euro.

Si tiene presente d'altro canto che che il complesso industriale in oggetto, nonostante le varie flessioni di bilancio avute negli anni dovute dalla crisi economica ripercossa poi sulla svalutazione dell'immobile, della parziale interruzione di edificazione del nuovo e della diminuzione anche delle ristrutturazioni degli edifici in generale (attualmente però in leggera flessione positiva grazie agli incentivi eco-bonus) ha sempre mantenuto efficiente la sua attività industriale, avendo elementi (risorse, giacimenti, immobili, beni strumentali) significativi e duraturi nel settore merceologico di riferimento.

Per la stima del complesso industriale ho tenuto conto quindi di fabbricati comparabili (seppur con estrema difficoltà), delle caratteristiche estrinseche e intrinseche e della vetustà di alcuni comparti del compendio, delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) di riferimento ma solo ed esclusivamente a fini indicativi.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medi risultanti dalle sopra elencate ricerche, si deducano i previsionali valori economici, facendo distinzione tra i vari comparti (stato conservativo, vetustà strutture e impianti, obsolescenza funzionale)

Si rimanda quindi nuovamente alla planimetria\* con i vari reparti contraddistinti da colorazioni differenti che ho inserito in precedenza



**Celeste:** reparto prevalentemente abbandonato o dismesso

$$8'500 \text{ mq.} \times \text{€./mq. } 50,00 = \text{€. } 425'000,00$$

**Rosa:** mensa e spogliatoio

$$550 \text{ mq.} \times \text{€./mq. } 350,00 = \text{€. } 192'500,00$$

**Rosso:** uffici direzionali

$$140 \text{ mq.} \times \text{€./mq. } 350,00 = \text{€. } 49'000,00$$

**Arancione:** deposito argilla estratta e ricovero mezzi pesanti

$$3'750 \text{ mq.} \times \text{€./mq. } 200,00 = \text{€. } 750'000,00$$

**Verde:** area produttiva vera e propria

$$9'900 \text{ mq.} \times \text{€./mq. } 300,00 = \text{€. } 2'970'000,00$$

**Giallo:** officina

$$1'000 \text{ mq.} \times \text{€./mq. } 200,00 = \text{€. } 200'000,00$$

**superficie: 23'840 mq., valore = €. 4'586'500,00, valore unitario = €./mq. 192,40**

**Resede:**

$$45'098 \text{ mq.} \times \text{€./mq. } 5,77 \text{ (3\% del valore unitario medio del fabbricato)} = \text{€. } 260'215,46$$

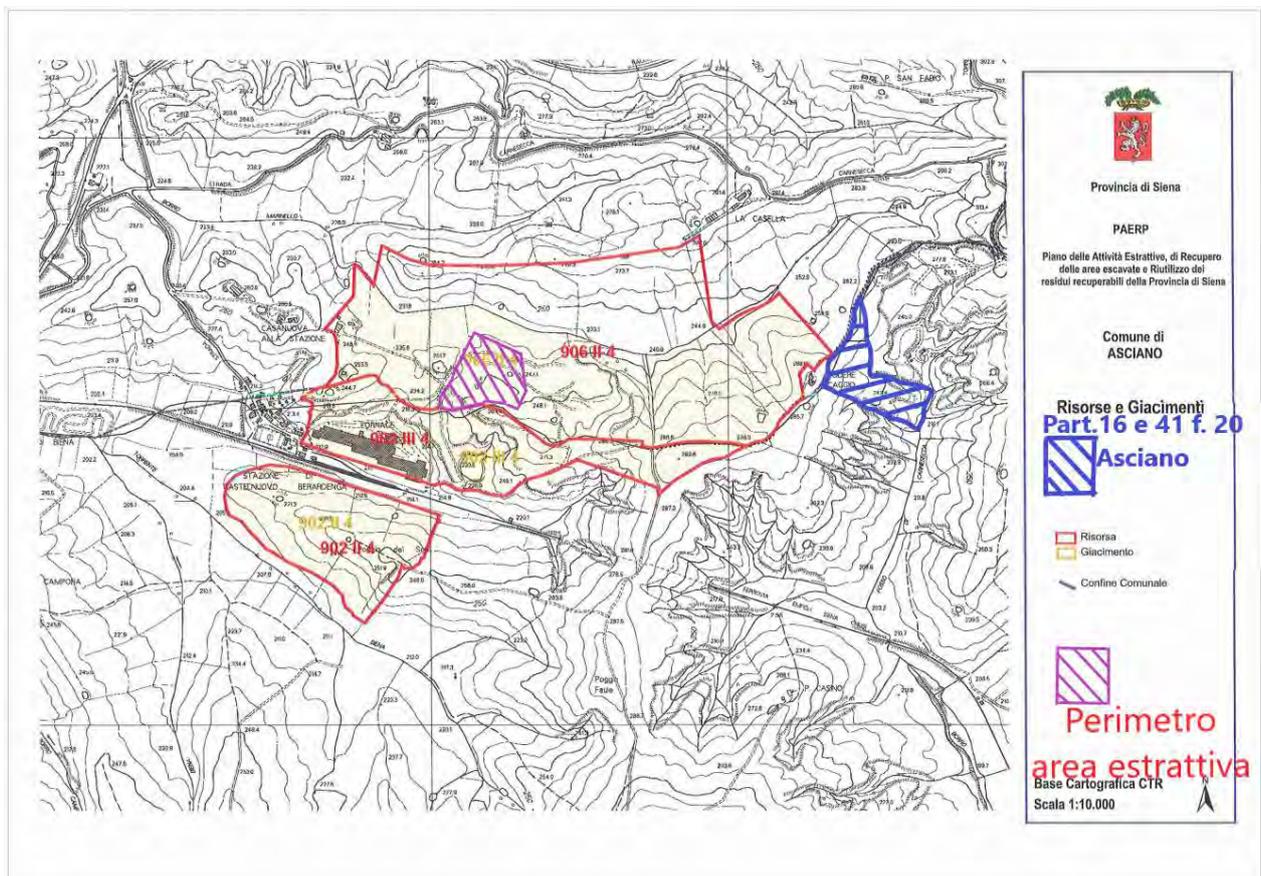
**Totale valore: €. 4'846'715,46, arrotondamento a €. 4'847'000,00**

*\* La planimetria sopra esposta è stata pervenuta dal C.T.U. successivamente alla ricerca e accesso agli atti presso la spett.le amm.ne del Comune di Asciano, avvenuta mezzo pec. Trattasi del **Permesso a Costruire** per ampliamento n. **2684 del 23/12/2009 RILASCIATO DAL COMUNE DI ASCIANO con l' ATTO UNICO n. 55 del 23/12/2009**, che riporta uno stato di fatto del complesso industriale pressochè identico a quello rilevato dallo scrivente C.T.U. in fase di sopralluogo.*

## Valutazione dei beni (terreni)

Anche per quanta riguarda i terreni, lo scrivente C.T.U. ha trovato non pochi problemi ad individuare un giusto metodo di stima.

Praticamente quasi la totalità dei terreni di proprietà, che a loro volta sono tutti in affitto, ricadono nello strumento della Provincia di Siena denominato PAERP che si suddivide in questa zona in più perimetrazioni, sia nel Comune di Castelnuovo e sia nel Comune di Asciano e qui di seguito riporto l'estratto della scheda



Come ho già detto la quasi totalità dei terreni ricadono in questi perimetri, ad eccezione delle particelle destinate a seminativo 16 e 41 del foglio 20 (mq. 65'730) censite al catasto di Asciano (sopra localizzate con retino blu). Si ricorda inoltre, come già spiegato in precedenza, che diverse particelle ai terreni destinate a seminativo non coincidono esattamente con l'effettiva coltura presente e anche i perimetri delle aree di cava non coincidono con quelli delle particelle catastali. Tutto questo rende praticamente impossibile poter catalogare le varie particelle ai terreni suddividendole per le loro effettive funzioni, avendo comunque su quasi tutte un potenziale futuro valore dato dall'estrazione dell'argilla oltre all'effettivo valore della cava attuale oltre ai terreni agricoli in parte attualmente e effettivamente lavorati a seminativo come attestato dai due contratti di locazione per fondo rustico. Vero è che molte aree sono già state negli anni utilizzate per l'estrazione, pensando che l'impianto industriale è in attivo da circa 100 anni, ma non per questo possono essere riutilizzate nuovamente. Vero è anche che molte altre zone potrebbero essere individuate e utilizzate un domani, rinnovando una nuova licenza di estrazione allo scadere di quella in essere che si ricorda durerà 8 anni a decorrere da Febbraio 2020. Il mio tentativo quindi è quello estrapolare un valore medio unico nella totalità degli appezzamenti, applicando un coefficiente di deprezzamento ai terreni agricoli vista l'attuale situazione di mercato ed una ulteriore percentuale di apprezzamento dato dal valore minerario.

Qui sotto riporto la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Siena del 2019 e vevoli per l'anno 2020. con le relative zone agrarie interessate: Asciano (regione agraria n. 5) e Castelnuovo Berardenga (regione agraria n. 3)



COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI SIENA  
(art. 41 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e art. 16 della L.R. 18 febbraio 2005 n. 30)

ANNO 2020

VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE  
DELLA PROVINCIA DI SIENA RIFERITI ALL'ANNO 2019 A VALERE PER L'ANNO 2020

Provincia di Siena

VALORI MEDI AD ETTARO (€/HA)

TIPO DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N°1	REGIONE AGRARIA N°2	REGIONE AGRARIA N°3	REGIONE AGRARIA N°4	REGIONE AGRARIA N°5	REGIONE AGRARIA N°6	REGIONE AGRARIA N°7	COMPOSIZIONE DELLE REGIONI AGRARIE
Seminativo	7.315,00	11.867,00	13.514,00	10.668,00 (5)	11.135,00 (6)	16.986,00	8.211,00	REGIONE AGRARIA N°1 - COMUNI DI: Abbadia San Salvatore - Castiglione d'Orcia - Piancastagnato
Seminativo Arborato	7.835,00	11.347,00	13.514,00	10.811,00 (5)	10.811,00 (6)	16.491,00	8.211,00	
Seminativo Irriguo	10.970,00	16.491,00	21.587,00	17.788,00 (5)	17.788,00 (6)	27.141,00	12.618,00	
Seminativo Arborato Irriguo	11.578,00				17.005,00 (6)	26.726,00	12.618,00	REGIONE AGRARIA N°2 - COMUNI DI: Casole d'Elsa - Colle Val d'Elsa - Monteriggioni - Poggibonsi - Radicondoli - San Gimignano
Prato		3.729,00	2.833,00	2.267,00 (5)	2.394,00 (6)	5.969,00	3.209,00	
Prato Arborato		3.961,00				6.200,00		
Orto	9.645,00	17.261,00	17.189,00	16.156,00 (5)	13.751,00 (6)		17.189,00	REGIONE AGRARIA N°3 - COMUNI DI: Castellina in Chianti - Castelnuovo Berardenga - Gaiole in Chianti - Radda in Chianti
Orto Irriguo	12.125,00	25.318,00		21.036,00 (5)	21.036,00 (6)	27.286,00	25.318,00	
Frutteto	23.215,00	23.215,00	26.223,00	18.572,00 (5)	21.946,00 (6)	27.200,00	23.215,00	
Vigneto	19.622,00	32.725,00	38.952,00	25.171,00 (5)	38.074,00 (6)	42.303,00	22.343,00	REGIONE AGRARIA N°4 - COMUNI DI: Chiusdino - Monticiano - Siena - Sovicille
Uliveto	12.495,00	27.222,00	31.789,00	20.853,00 (5)	22.314,00 (6)	27.893,00	19.093,00	
Uliveto - Vigneto	9.734,00	23.526,00	23.861,00	18.218,00 (5)	18.297,00 (6)	22.871,00	14.369,00	REGIONE AGRARIA N°5 - COMUNI DI: Asciano - Buonconvento - Montalcino - - Monteroni d'Arbia - Murlo - Rapolano Terme - - Trequanda
Gelsseto				2.324,00 (5)	2.324,00 (6)	2.905,00	2.905,00	
Castagneto da Frutto	6.025,00	3.170,00	3.170,00	2.926,00 (5)	2.536,00 (6)	3.170,00	3.344,00	
Pascolo	1.561,00	1.561,00	1.490,00	1.377,00 (5)	1.192,00 (6)	1.561,00	1.721,00	
Pascolo Arborato	1.721,00	1.721,00	1.647,00	1.433,00 (5)	1.318,00 (6)	1.721,00	1.791,00	REGIONE AGRARIA N°6 - COMUNI DI: Chianciano Terme - Chusi - Montepulciano - - Sinalunga - Torrita di Siena
Pascolo Cespugliato	1.417,00	1.417,00	1.348,00	1.133,00 (5)	1.076,00 (6)	1.346,00	1.417,00	
Incolto Produttivo	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	
Incolto Produttivo (Palude)						5.969,00		REGIONE AGRARIA N°7 - COMUNI DI: Cetona - Pienza - Radicondoli - Sarteano - - San Casciano dei Bagni - San Quirico d'Orcia
Bosco Alto Fusto	5.864,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	5.045,00	
Bosco Ceduo	2.192,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	
Bosco Misto	2.443,00	2.933,00	2.775,00	2.775,00	2.775,00	2.775,00	2.933,00	
Vigneto specializzato (1) (Vernaccia - Chianti Classico e Gallo Nero - Brunello - Nobile)		83.536,00	144.242,00		437.454,00	164.029,00		
Vigneto specializzato (in zone D.O.C. e I.G.T.)	82.941,00	43.441,00		34.753,00 (5)	55.650,00 (6)	69.563,00	82.941,00	
Faggete e Pinete (Alto fusto)	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	
Pioppeto	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	
Latifoglie Pregiate (2) (3)	7.315,00	11.867,00	13.514,00	12.946,00	13.514,00	16.491,00	8.211,00	
Vivai e Serre (4)	11.726,00	17.627,00	23.072,00	23.072,00	23.072,00	28.164,00	13.487,00	
Parchi e Giardini Strutturati	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	
Resedi e similari	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	

Facendo una media dei valori dati dalla fusione delle due regioni agrarie, in relazione alla loro coltura e contraddistinti principalmente in seminativo, pascolo e pascolo cespugliato, si ottiene:

$$\text{Seminativo} = (13'514,00 + 11'135,00) : 2 = \mathbf{\text{€./ettaro } 12'324,50}$$

$$\text{Pascolo e pascolo cespugliato} = [(1'490,00 + 1'192,00) : 2] + [(1'346,00 + 1'076,00) : 2] =$$

2

$$1'341,00 + 1'211,00 : 2 = \mathbf{\text{€./ettaro } 1'276,00}$$

Vista la situazione attuale del mercato, lo scrivente C.T.U. crede opportuno adeguare i valori applicando una percentuale di deprezzamento pari a circa il 15%, pertanto:

$$\text{Seminativo} = 12'324,50 \text{ €./ettaro} = \mathbf{10'500,00 \text{ €./ettaro}}$$

$$\text{Pascolo e pascolo cespugliato} = 1'276,00,00 \text{ €./ettaro} = \mathbf{1'080,00 \text{ €./ettaro}}$$

Dato il valore minerario dei terreni, lo scrivente C.T.U. crede opportuno adeguare i valori applicando un coefficiente di apprezzamento pari a 1,50, pertanto:

$$\text{Seminativo} = 10'500,00 \text{ €./ettaro} \times 1,50 = \mathbf{15'750,00 \text{ €./ettaro}}$$

$$\text{Pascolo e pascolo cespugliato} = 1'080,00 \text{ €./ettaro} \times 1,50 = \mathbf{1'620,00 \text{ €./ettaro}}$$

Vista la modesta entità delle dimensioni dei terreni a pascolo rispetto a quelli a seminativo e vista anche la loro ambiguità riferendomi all'effettivo uso degli stessi come pascolo, ritengo opportuno sommarli e valutarli come a seminativo, raggruppando il tutto con un unico valore unitario.

Pertanto si deducano le seguenti valutazioni:

Superficie complessiva dei terreni agricoli situati in comune di **Castelnuovo Berardenga** (totale, **586'030 mq.** ovvero **58 ettari 60 centiare 30 are**) di cui:

Ha 55.08.30 a **seminativo**, ovvero 550'830 mq. X 15'750,00 €/ettaro = **€. 867'557,25**

Ha 03.52.00 a **pascolo**, ovvero 35'200 mq. X 15'750,00 €/ettaro = **€. 55'440,00**

Superficie complessiva dei terreni agricoli situati in comune di **Asciano** (totale, **582'000 mq.**, ovvero **58 ettari 20 centiare 00 are**) – Ha 06.57.30, di cui:

Ha 48.62.20 a **seminativo**, ovvero 486'220 mq. X 15'750,00 €/ettaro = **€. 765'796,50**

Ha 03.00.50 a **pascolo**, ovvero 30'050 mq. X 15'750,00 €/ettaro = **€. 47'328,75**

Al totale sopra riportato si sommano le due particelle 16 e 41 del foglio 20 su Asciano escluse dal piano PAERP:

Ha 06.57.30 a seminativo, ovvero 65'730 mq. X 10'500,00 €/ettaro = **€. 69'016,50**

**Valore totale: €. 867'557,25 + €. 55'440,00 + €. 765'796,50 + €. 47'328,75 + €. 69'016,50 = €. 1'805'139,00**

Sembra giusto applicare ulteriormente un valore di incremento dato dagli attuali indici di cava del permesso di estrazione in essere, calcolato in base al valore dell'argilla estratta.

Facendo riferimento alla relazione tecnica allegata all'autorizzazione allo scavo (in particolare modo alla pag. 8 e 9, paragrafo 2.4 "Dimensioni del progetto" che si allega alla presente consulenza tecnica) si evince che l'area di cava è valutabile in una superficie di circa 45'807 mq. di cui 33'680 mq all'area di escavazione, il resto è relativo al piazzale di cava, area accumulo suolo e aree di raccordo morfologico con le zone limitrofe. Il progetto inoltre prende in esame un area già interessata in passato da coltivazione e si ripropone di profilare il versante per uniformarlo all'area adiacente. Di seguito si riporta il quadro riassuntivo della superficie e dei volumi di escavazione relativi al presente progetto approvato:

superficie di escavazione: 33'680 mq.;  
volume scavo: 108'359 mc.;  
volume di suolo\*: 6'736 mc.;  
volume utile: 101'623 mc. (V. di scavo – V. di suolo);

altezza di scavo indicativa, circa 3 metri. (V. utile : Sup. di escavazione)

*\*disposto in cumuli con l'avanzamento della coltivazione e rimesso in posto non appena possibile*

Confidando nella ripresa di questo settore e valutando i consumi storici (vedi nel dettaglio pag. 9 della relazione tecnica in allegato) si può stimare una potenzialità commerciale di argille di banco mediamente di 15'000 mc./anno sottolineando però che le quantità effettive dipenderanno dall'andamento del mercato). Come già detto in precedenza l'attuale licenza durerà 8 anni si prende però come riferimento temporale un arco di tempo un po' inferiore pari a 6,8 anni come riportato nella relazione tecnica.

Considerato quindi un valore cautelativo dell'argilla di 0,94 €/mc. decurtata di un 5% relativo ad una probabile incidenza di scarto del materiale si ottiene la seguente valutazione:

15'000 mc./anno X 6,8 anni = arrotondamento a 102'000 mc. (101'623 mc.) X -5% = 96'900,00 mc. X 0,94 €/mc. = **€. 91'086,00** per i prossimi 6,8 anni. (licenza 8 anni)

**Valore totale terreni = €. 1'805'139,00 + €. 91'086,00 = €. 1'896'225,00**

**arrotondamento a €. 1'896'000,00**

## Adeguamenti

Stando alla funzionalità dell'intero complesso (tranne la parte "abbandonata" non più fruibile), la completezza strumentale e la presenza di impianti funzionanti (inamovibili) che complessivamente garantiscono una buona sinergia tra la presenza di risorse e la trasformazione degli stessi, finalizzati al processo di produzione; tuttavia viene applicato un coefficiente di deprezzamento a causa delle condizioni economiche nazionali e locali che determinano la flessione delle compravendite immobiliari. Il coefficiente decurtativo risulta necessario anche per l'assenza di garanzia e vizi occulti, stante la natura della vendita di carattere giudiziario. Pertanto viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%:

**Stima opificio = €. 4'847'000,00**

**Stima terreni = €. 1'896'000,00**

**Totale = €. 6'743'000,00 – 15% = €. 5'731'550,00**

**arrotondamento a €. 5'732'000,00**

## Considerazioni sulle discrepanze degli atti di locazione in attivo

1) Contratto di affitto d'azienda tra la società “**LATERIZI ARBIA – SPA in LIQUIDAZIONE**” con sede in Asciano (SI) frazione Arbia, Via Aretina n. 30, C.F. 00049190523 e società “**ARBIA SRL**”, con sede in Asciano (SI), località Castelnuovo Berardenga Scalo, C.F. 01358440525, registrato all'Agenzia delle Entrate il 15/05/2017, al n. 3026 - serie 1T, con scadenza il 27 Aprile 2019 ma con rinnovo di anno in anno se non disdetto da una delle parti a mezzo lettera raccomandata o posta elettronica certificata con ricevuta di ritorno spedita all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza. Per un canone di affitto complessivo di €. 30'000 sui beni qui di seguito individuati:

Allegato **1)** fabbricati e terreni della proprietà della concedente, ubicati nel comune di Asciano e di Castelnuovo Berardenga:

Comune di Asciano: cat. fabbricati foglio **15**, part. **9** (D/7); cat. terreni foglio **18** particella **1**; foglio **20** particelle **16** e **41**; foglio **15** particelle **8, 11, 12, 13, 14, 15, 26, 31, 32, 36, 37, 38, 42, 45, 46, 47, 55, 57** e **59**

Comune di Castelnuovo Berardenga, cat. terreni: foglio **192**, particelle **23, 24, 25, 28, 32** e **35**; foglio **190** particelle **23** e **24**; foglio **191** particelle **15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25** e **26**

oltre ad altri beni materiali, allegato **2)** facente parte integrante del contratto di locazione, oltre ad altri beni immateriali, allegato **3)** facente parte integrante del contratto di locazione, e allegato **4)** automezzi registrati.

Si evidenzia il probabile errore riportato nell'atto di affitto in oggetto riconducibile alla individuazione dei terreni in affitto tra le due società, anche come riportato dal Curatore Fallimentare Roberto De Marco. Si rende noto infatti che nell'allegato 1) del contratto di locazione, sopra generalizzato, si riporta per intero tutte le particelle di proprietà della società in liquidazione, a questo si evince quindi che esse siano tutte in affitto alla “ARBIA SRL”. Questo risulta implausibile dato che su alcuni di questi terreni ci sono due affitti di fondo rustico tra “LATERIZI ARBIA SRL in LIQUIDAZIONE” e “VALVO MASSIMO” e tra “LATERIZI ARBIA SPA in LIQUIDAZIONE” e “LANINI GIUSEPPE”. Si presume pertanto che l'affitto dei terreni di “ARBIA SRL” siano quelli esclusi dai due atti di locazione per fondo rustico sopra citati (le part.ile escluse sono Castelnuovo Berardenga f. 191 part. 23; f. 192 part. 23, 24 e 25)

Ad esclusione ulteriore di: vedi l'incongruenza sul contratto di fondo rustico "LATERIZI AR-BIA SPA in LIQUIDAZIONE" e "LANINI GIUSEPPE" di cui al punto 3)\*

**3)** Contratto di affitto di fondo rustico, ai sensi dell'art. 23, Legge del 11 Febbraio 1971, n. 11 come sostituito dell'art. 45 della Legge del 3 Maggio 1982, n. 203; tra "**LATERIZI AR-BIA SPA in LIQUIDAZIONE**" C.F. 00049190523 e "**LANINI GIUSEPPE**", nato a Siena il 16 Marzo 1968, C.F. LNNGPP68C16I726R, registrato all'Agenzia delle Entrate il 02/12/2014 al n. 006464 - serie 3T, codice identificativo TZ914T006464000AA con durata dal 30/11/2014 al 29/11/2015 e prorogato poi fino al 31/12/2024 con registrazione all'Agenzia delle Entrate del 28 Maggio 2019 al n. 995 mod. 3 e per un canone di affitto complessivo di €. 13'000,00 sui terreni qui di seguito elencati:

Comune di Asciano, cat. terreni: foglio 15 particella 8, 15, 59, 26, 42, 46, 12, 31, 47, 37, 11, 36, 14, 57, 55, 32, 38, 45 e 13

Comune di Castelnuovo Berardenga, cat. terreni: foglio 190 particella 23, 24; foglio 191 particella 19, 21, 26, 25, 15, 24, 22, 17 e 20.

\* Qui infatti si evidenzia l'incongruenza delle particelle marcate in giallo sopra generalizzate, facenti parte infatti della zona attualmente destinata ad estrazione (cava di argilla), ma che non può essere pertanto destinata ad affitto di fondo rustico ai fini agricoli.

Siena lì, 20/10/2020

In fede, Il tecnico estimatore  
Perito Edile Michele Catoni

# **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 SITO IN LOCALITA' ARBIA, ASCIANO (SI) E IL LOCALITA' CASTELNUOVO SCALO, ASCIANO (SI)**

**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**



Ricevuto ed accettato l'incarico dal Giudice delegato Dott.ssa Valentina Lisi e dal Dott. Roberto De Marco, quale curatore fallimentare della "LATERIZI ARBIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", come professionista per la stima dei beni immobili e mobili dei due siti di cui alla società in oggetto, come da incarico del 17/07/2020, istanza n° 011; il sottoscritto Perito Edile Michele Catoni, C.F. CTNMHL82B19I726N, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena al n° 873, ha successivamente effettuato alcuni sopralluoghi in loc. Arbia, Asciano (SI) Via Aretina n. 30 ed in località stazione di Castelnuovo Berardenga per la presa visione dei beni immobili e mobili, effettuando inoltre rilevamenti, misurazioni e reportage fotografico.

### **Delimitazione del perimetro di stima**

Si definisce il perimetro di stima dei beni mobili oggetto di valutazione:

- macchinari impianti ed attrezzature;
- arredi e macchine da ufficio;
- autoveicoli, movimento terra e carrelli elevatori;
- magazzini ricambi
- prodotti finiti.

L'attività produttiva, i cui beni mobili sono oggetto di stima, viene svolta nello stabilimento di Asciano, frazione Castelnuovo Berardenga Scalo, dove è collocata la maggior parte dei cespiti. Una piccola parte degli stessi è invece situata nello stabilimento ormai in disuso di Asciano, frazione Arbia.

Sulla base dell'incarico ricevuto, tenuto conto dell'urgenza di pervenire ai valori di stima dei cespiti e dei magazzini nei tempi più brevi possibili, il sottoscritto ha compiuto svariati sopralluoghi al fine di inventariare i beni ivi ubicati.

Tutte le operazioni si sono svolte alla presenza del sig. Giovanni Moris, legale rappresentante dell'azienda attualmente conduttrice e custode giudiziario.

### **Aspetti particolari**

I macchinari e le attrezzature utilizzate per l'attività produttiva sono sostanzialmente beni aventi una vita utile aziendale media di oltre trenta anni ed è questo uno dei parametri utilizzati ai fini del calcolo dei valori stimati.

### Criterio di stima

Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza ed il problema è di definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato. Al fine di determinare la vita utile aziendale dei beni industriali, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo industriale tenendo conto delle cause che possono determinare l'estensione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità, ecc.

Tenuto conto della situazione di mercato stagnante, lo scrivente ha ritenuto utile introdurre due ulteriori coefficienti al fine di definire valori di stima più aderenti alla realtà:

- un coefficiente di commerciabilità che tiene conto dell'attuale stagnazione del mercato dell'usato, specificatamente nel settore cui appartengono i beni visionati;
- un coefficiente correttivo per considerare la condizione di "non normale mercato" per poter condurre una trattativa con potenziali acquirenti nelle modalità e nei tempi considerati normali.

Oltre a questo, un fattore che incide negativamente sulla stima degli impianti (spesso collegati fra di loro) è il loro carattere altamente dedicato che ne rende difficile la ricollocazione in ambiti diversi.

Infine occorre considerare gli altissimi costi di smontaggio in sicurezza, asporto e ripristino con opportuno adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza che rendono la ricollocazione verso terzi estremamente problematica.

### Stima dei beni

Tutti i beni sono stati stimati ed il singolo valore di stima è stato definito con i criteri sopra stabiliti e singolarmente riportato nei tabulati allegati che sono da considerare parte integrante e sostanziale della presente relazione. A seguire si riporta il sunto del lavoro estimativo svolto.

### Avvertenze

- Nell'elenco in allegato molti beni recano la dicitura "*non rinvenuto*" essi risultano tali perché **lo scrivente ha utilizzato l'elenco dei beni mobili e strumentali della società riportati nella perizia del tecnico iniziale in fase di concordato e che gli stessi nel frattempo sono stati venduti.**
- Occorre precisare che i beni mobili oggetto della perizia e di proprietà della concedente sono in buona parte ceduti in affitto alla ARBIA S.r.l. . Nell'elenco tali beni sono stati evidenziati con tale dicitura.

## RIASSUNTO ESTIMATIVO

Nelle tabelle riassuntive seguenti sono riportati prima la scheda con i tabulati dei beni concessi in affitto alla ARBIA S.r.l. e a seguire la scheda con i tabulati dei beni rimanenti.

### Scheda riassuntiva beni concessi in affitto alla ARBIA S.r.l.

#### Asciano – Frazione Arbia

- beni di varie tipologie € 900,00

#### Asciano – Castelnuovo Berardenga Scalo

- Elementi strumentali € 00.000,00

- Lubrificanti € 00.000,00

- Pancali € 00.000,00

- Scorte produzione € 00.000,00

- Autoveicoli, movimento terra, carrelli € 51.600,00

- Spazzatrice in leasing € 00.000,00

- Piazzale esterno € 00.000,00

- Officina meccanica € 15.862,00

- Spogliatoio € 712,00

- Magazzino elettrico € 00.000,00

- Magazzino meccanico € 00.000,00

- Prodotti finiti € 00.000,00

- Impianti generici € 241.850,00

- Uffici € 1.055,00

- Impianto antincendio € 00.000,00

- Componenti elettrici € 00.000,00

**Totale € 311.979,00**

## Scheda riassuntiva beni residui

### Asciano – Frazione Arbia

- beni di varie tipologie € 6.472,00

### Asciano – Castelnuovo Berardenga Scalo

- Elementi strumentali € 92.840,00

- Lubrificanti € 500,00

- Pancali € 500,00

- Scorte produzione € 20.000,00

- Autoveicoli, movimento terra, carrelli € 3.850,00

- Spazzatrice in leasing € 1.000,00

- Piazzale esterno € 550,00

- Officina meccanica € 0,00

- Spogliatoio € 0,00

- Magazzino elettrico € 40.000,00

- Magazzino meccanico € 45.000,00

- Prodotti finiti € 50.000,00

- Impianti generici € 114.700,00

- Uffici € 00.000,00

- Impianto antincendio € 1.400,00

- Componenti elettrici € 14.240,00

**Totale** € **391.052,00**

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto conferma di aver proceduto alle necessarie operazioni richieste al solo scopo di dedurre la verità con l'atto peritale ed a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Siena li, 19/10/2020

In fede, il perito stimatore

Perito Edile Michele Catoni

**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 DEI BENI**  
**IMMATERIALI (avviamento)**

**Perito Edile Michele Catoni**

**Via Sicilia 16, 53100 – Siena (SI)**

**cell. 338-3794729**

**email: [michelecatoni@yahoo.it](mailto:michelecatoni@yahoo.it)**

**emailPEC: [michele.catoni@pec.eppi.it](mailto:michele.catoni@pec.eppi.it)**

**Curatore Fallimentare: Dott. Roberto De Marco**

**Giudice delegato: Dott.ssa Valentina Lisi**

Vista la valutazione riportata nella Relazione del Commissario Giudiziale del Piano Concordatario del 25 marzo 2014, a me pervenuto dal curatore fallimentare, dove si riportava il valore totale dei beni immateriali sotto la denominazione "avviamento" e consistenti fondamentalmente nei beni immateriali (vedi contratto di affitto allegato 3) per un totale di 1'034'724,00, si ritiene che a causa del depauperamento del valore della Licenza dei vari software siano ad oggi riconducibili ad un valore di 0 €.

Rimane pertanto solo da eseguire una stima prudenziale inerente l'utilizzo del marchio e conseguente avviamento utilizzato attualmente dalla "Arbia srl".

Si ritiene quindi giusto applicare una riduzione del 25% del valore attribuito, ottenendo quindi un valore di **€. 776'043,00**

*Siena li, 20/10/2020*

*In fede, il tecnico estimatore*

*Perito Edile Michele Catoni*