

**Spettabile
Dott.ssa Paola SALADINI
nella sua qualità di curatore
della Curatela fallimentare
società GABRICCE s.r.l.**

OGGETTO: Parere di congruità su offerta di acquisto
Riferimento Curatela fallimentare
società GABRICCE srl
Registro dei Fallimenti N. 83/2018
Tribunale di Siena

RICHIEDENTE: Dott.ssa Paola SALADINI

TECNICO: Geom. Mauro PICONE

Assunzioni preliminari:

Il sottoscritto Geom. Mauro Picone, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Siena al n. 856, con studio in Poggibonsi (SI), via della Collina n. 3, su incarico della Dott.ssa Paola Saladini, in qualità di curatore della curatela fallimentare per la società GABRICCE srl, Registro dei Fallimenti N. 83/2018 Tribunale di Siena, con la presente riferisce quanto segue.

A seguito di richiesta di verifica della congruità dell'offerta pervenuta alla curatela, in riferimento al fallimento in oggetto, da parte della società " s.p.a.", società per azioni con sede in di (via partita IVA e codice fiscale con la presente sono a descrivere brevemente il compendio immobiliare in questione al fine di poter trarre le conclusioni in merito.

Ubicazione del compendio immobiliare:

Comune di Monteriggioni (SI), Località Gabbricce.

I terreni in questione sono siti nel Comune di Monteriggioni, loc Gabricce, adiacenti la strada a scorrimento veloce Siena Firenze, denominata Autopalio, ed accessibili dalla strada comunale di Gabricce.



Foto aerea zona interessata



Estratto di Regolamento Urbanistico



LEGENDA		
---	Perimetro dei Centri Abitati ai sensi della L.R. 1/05 (art. 26)	
■	Aggiornamento dell'edificato	
■	Tessuti storici (art. 27)	
■	Edifici di interesse storico-tipologico classificati nelle schede allegate al P.S. (art. 15)	
■	Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata (art. 29)	
■	Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento (art. 29 bis)	
■	RI n° Aree di riqualificazione dei tessuti esistenti (art. 30)	
■	NI n° Aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti (art. 30 bis)	
■	□	Comparti edificatori (art. 31, 33)
■	TU n° Aree di trasformazione urbanistica (art. 31)	
■	IP Interventi puntuali a destinazione residenziale (art. 32); * previsione soggetta alle salvaguardie del c. 3	
■	Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento (art. 33)	
■	DE n° Aree produttive artigianali e/o industriali di espansione (art. 33)	
■	Aree ex PIP di Badesse: PIP1 PIP1 PIP2 PIP2 (art. 33)	
■	A Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento su lotti inedificati: lett. a, b e c di cui al c. 4 bis (art. 33)	
■	Aree per allevamenti intensivi e per la trasformazione di prodotti agricoli (art. 55)	
■	Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature (art. 34)	
■	ME n° Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature di previsione (art. 34)	
■	Aree per attività turistico-ricettive (art.35)	
■	RE n° Aree per attività turistico-ricettive di previsione (art. 35)	
■	APC Aree sottoposte a Piano Complesso di Intervento (art. 34 bis)	

Descrizione dei terreni in oggetto:

Trattasi di vari appezzamenti di terreno compresi nella zona definita dal vigente Piano Operativo e dal Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni come comparto "DE2" industriale, artigianale, direzionale, ecc. così come stabilito dall'art. 33 del N.T.A del P.O. Comunale e posti in località "Gabricce".

Detti terreni fanno parte di più ampio compendio territoriale ed hanno una estensione di mq. 15.874=(quindicimilaottocentottantaquattro).

L'accesso ai predetti terreni è consentito attraverso l'omonima strada comunale di Gabricce.

Si precisa che sui terreni in questione non è attualmente presente alcun tipo di manufatto edilizio, pertanto risultano essere un'area libera.

Dati catastali:

Le descritte unità immobiliari risultano distinte all'Agenzia del Territorio di Siena, al Catasto terreni del Comune di Monteriggioni, in ditta della società Gabricce srl, nel foglio di mappa 2 con:

- la particella 619, qualità Seminativo arborato, di classe 3, con consistenza mq 9701 con reddito Dominicale € 22,55 e reddito Agrario € 20,04;

- la particella 645, qualità Seminativo arborato, di classe 3, con consistenza mq 5100 con reddito Dominicale € 11,85 e reddito Agrario € 10,54;

nel foglio di mappa 4 con:

- la particella 653, qualità Seminativo arborato, di classe 3, con consistenza mq 1073 con reddito Dominicale € 2,49 e reddito Agrario € 2,22;

Conclusioni:

Premesso tutto quanto sopra, lo scrivente ha preso in esame l'offerta formulata, a mezzo del legale rappresentante sig. _____ nato a _____ (_____ il _____ in qualità di legale rappresentante, dalla società " _____ s.p.a.", società per azioni, con sede in _____ di _____ (_____ via _____ con partita IVA e codice fiscale _____ offerta con validità temporale fino alla data del 15 Dicembre 2024.

Nella stessa, la società dopo aver preso visione dei terreni in oggetto e preso in considerazione anche tutte procedure e gravami in essere sugli stessi, avanza, un'offerta economica di Euro 100.000,00=(centomila/00).

Dall'esame della stessa, si estrapola un valore offerto per i terreni in questione che, considerato l'odierno stato del mercato immobiliare in generale, in modo particolare quello del settore artigianale/industriale e quindi produttivo, che versa in una fase di stallo-recessione, dovuta a vari fattori, sia di natura economica locale che di più ampio raggio, Europea ed addirittura mondiale, l'offerta economica di Euro 100.000,00=(centomila/00) proposta dalla società " _____ s.p.a.", società per azioni, con sede in _____ di _____ (_____ via _____ partita IVA e codice fiscale _____ per l'acquisizione dell'intero compendio immobiliare, rappresenta una buona opportunità per la curatela.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperamento all'incarico ricevuto.

Poggibonsi lì 12 settembre 2024.

Il Tecnico
(Geom. Mauro PICONE)