

TRIBUNALE di MONTEPULCIANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo: n. 3/2011
Giudice Delegato: dott. ssa Barbara PERNA
Commissario Giudiziale: dott. Paolo FLORI

Società istante: INDUSTRIE LATERIZIE RIUNITE S.r.l.



RELAZIONE di STIMA LOTTO n. 16 in rettifica

Relativa ai beni ubicati nel Comune di Sinalunga (SI) alla via Foiano della Chiana riportati al Catasto Terreni del Comune di Sinalunga (SI) al foglio 43 particelle 49, 50, 51, 53, 62, 77, 78, 121, 129, 165, 167, 190, 192, 193, 194.

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO
Viale degli Aranci, 30 - 81100 CASERTA

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta n. 803

Indice:

1. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3-4
2. DESCRIZIONE GENERALE dei BENI IMMOBILI	pag. 4-6
3. PROVENIENZA dei BENI IMMOBILI e CRONISTORIA CATASTALE.	pag. 7-8
4. STIMA dei BENI IMMOBILI OGGETTO della VENDITA.....	pag. 9-11
5. SCHEMA RIASSUNTIVO.....	pag.12
6. CONCLUSIONI	pag. 13

1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che con istanza depositata il 5/12/11, la I.r.l. S.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Luca Bui, ha chiesto di essere ammessa a concordato preventivo con cessione di tutti i beni ex art. 162 e ss L. fall,

che con detta istanza, venivano allegare le relazioni di stima dei beni, a firma dell'arch. Marcello Bartolozzi, il quale li ha così definiti ed individuati come lotti:

1. *Terreni agricoli estrattivi ubicati nei comuni di Sinalunga, Torrita di Siena, Montepulciano e Lucignano;*
2. *Villa Collilunghi;*
3. *Complesso immobiliare in Sinalunga località Poggi Gialli, 156;*
4. *Edificio di civile abitazione in Sinalunga località Poggi Gialli, 162;*
5. *Fornaci Monte Martino - Sinalunga;*
6. *Fornaci Poggi Gialli-Sinalunga;*
7. *Fabbricato colonico in Sinalunga località Podere Il Necco;*
8. *Fabbricato colonico in Sinalunga località Podere Abazia;*
9. *Unità immobiliare adibita a box in Roma via Luigi Cappucci, 12;*
10. *Edificio plurifamiliare in Torrita di Siena Via Enrico Benedetti n. 115/117/119;*
11. *Edificio plurifamiliare in Torrita di Siena – VILLA”*
12. *Fornaci Monte Martino-Sinalunga-Beni strumentali stabilimento di produzione tegole e tavellame in laterizio*

che su istanza del Commissario Giudiziale Dott. Paolo Flori, il G.D. Dott.ssa Barbara Perna, con provvedimento del 27/3/2012 nominava la scrivente, “.... attribuendo alla stessa l’incarico di produrre visura ipotecaria relativa alla attuale situazione degli immobili, produrre l’atto di provenienza dei beni, verificare la regolarità edilizia degli immobili, esprimere parere di congruità rispetto alle perizie tecniche di cui alla premessa”;

che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatole, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale nonché la titolarità dei beni in capo alla istante "ILR", per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto creditorio e per rendere più celere la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato, stimare i suddetti beni, se del caso formando i lotti di vendita in modo diverso rispetto a quelli indicati dalla "ILR", tenendo conto della maggiore appetibilità che gli stessi potrebbero avere sul mercato;

che la presente relazione di stima, è relativa ad alcuni terreni in Montepulciano (n. 1 dell'elenco di cui sopra);

cìò posto, il LOTTO n. 16 è costituito dalla **Piena Proprietà** della I.r.l. S.r.l. per la **quota di 1000/1000** dei beni ubicati nel Comune di Sinalunga (SI) alla via Foiano della Chiana, identificati al Catasto Terreni al **foglio 43 particelle 49, 50, 51, 53, 62, 77, 78, 121, 129, 165, 167, 190, 192, 193, 194.**

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti di carattere ipo-catastale effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Siena e Montepulciano, il comune di Sinalunga e di un accesso in loco unitamente al commissario Giudiziale dott. Paolo Flori, in data 18/04/2012 allo scopo di verificare la reale consistenza e lo stato beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE dei BENI IMMOBILI

I terreni, di cui sopra, sono incolti e abbandonati da diverso tempo.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 31.07.2013 (*cfr allegato*), per effetto del vigente P.R.G. (Variante Generale), approvato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 1142 del 05.10.1998 i terreni ricadono nelle seguenti zone:

- *Zona agricola E/1 (bacino estrattivo ampliabile) fgl 43 p.lla 190, 77, 129, 78.*
- *Zona agricola E/1 fgl 43 p.lla 167, 165, 193.*
- *Zona D/4 fgl 43 p.lla 194, 49, 50.*
- *Parte D/4 e parte zona agricola E/1 fgl 43 p.lla 62.*
- *Zona D/4 e parte zona agricola E/1 (nuova cava) fgl 43 p.lla 51, 53, 121.*

- *Zona agricola E/1 ed in piccola parte zona agricola E/1 (bacino estrattivo ampliabile) ed in piccolissima parte destinata a viabilità di progetto fgl 43 p.lla 192.*

Per effetto del Regolamento Urbanistico adottato in conformità al piano strutturale, con Deliberazione consiliare n. 75 del 20/12/2012, in fase di approvazione definitiva i terreni ricadono nelle seguenti zone:

- *Area a prevalente funzione agricola e ricadenti all'interno del perimetro del Parco delle Fornaci fgl.43 p.lla 190, 77, 129, 78, 167, 193, 194, 49, 50, 62, 53, 121.*
- *Aree a esclusiva funzione agricola fgl 43 p.lla 165.*
- *Parte aree a esclusiva funzione agricola e parte aree a prevalente funzione agricola fgl 43 p.lla 192.*

Le particelle 62 e 165 sono state oggetto di finanziamento, anche per l'anno in corso, del programma europeo comunitario denominato: Politica Agricola Comune (PAC).

Poiché il foglio 43 ricomprende anche parti di cava, si allega di seguito, l'elenco delle particelle del foglio 43 frazionate tra prescrizione localizzativa e fuori perimetrazione, così come fornitoci dall'Arch. Bartolozzi.

Foglio	P.lla	Superficie Ha	Prescrizione Localizzativa Ha	Fuori Perimetrazione Ha	codice	Nome Cava
43	51	00.88.65	00.47.00	00.41.65	933 III 4	Poggi Gialli
43	53	00.52.90	00.23.00	00.29.90	933 III 4	Poggi Gialli
43	121	01.74.00	00.73.00	01.01.00	933 III 4	Poggi Gialli
43	190	04.87.40	01.97.00	02.90.40	933 IV 4	Poggi Gialli N.

Per una parte di essi le Industrie Laterizi Riunite S.p.a. ha ricevuto un'autorizzazione alla coltivazione di una cava di argilla, dal comune di Sinalunga in data 20.06.2004, autorizzazione rinnovata il 24.08.2011.

In detto rinnovo di autorizzazione *“la superficie interessata è pari a mq. 172.000 comprendente area di escavazione, deposito materiale estratto e di scarto, fondo cava ed area in corso di risistemazione come meglio indicate negli elaborati grafici allegati”*

Ancora dalla tav. 4 (volumi di escavazione relativi al prossimo quinquennio), parte integrante dell'autorizzazione del 24.08.2012, si evince che il VOLUME UTILE DI ARGILLA PER LA FORNACE è di mc. 327.425 per Poggi Gialli Nord e di mc. 204.168 per Poggi Gialli Sud per un totale di mc. 531.593.



Figura n.1: Vista dei terreni



Figura n.2: Vista della parte di cava p.lla 190

3. PROVENIENZA dei BENI IMMOBILI

Il lotto n. 16 è composto dai seguenti beni:

- Foglio 43 particella 49, bosco ceduo classe 2, superficie are 04.65 reddito dominicale € 0,34 reddito agrario € 0,07;
- Foglio 43 particella 50, bosco ceduo classe 2, superficie are 08.70 reddito dominicale € 0,63 reddito agrario € 0,13;
- Foglio 43 particella 51, seminativo classe 2, superficie are 88.65;
- Foglio 43 particella 53, seminativo classe 2, superficie are 52.90;
- Foglio 43 particella 62, seminativo classe 2, superficie are 28.30 reddito dominicale € 15,35 reddito agrario € 10,23;
- Foglio 43 particella 77, uliveto classe 3, superficie are 34.06 reddito dominicale € 5,28 reddito agrario € 7,04;
- Foglio 43 particella 78, seminativo arboreo classe 3, superficie ha 02.04.73 reddito dominicale € 58,15 reddito agrario € 47,58;
- Foglio 43 particella 121, porzione AA seminativo classe 2, are 80.00, reddito dominicale € 43,38 reddito agrario € 28,92 porzione AB seminativo arboreo classe 3 are 94.00 reddito dominicale € 26,70 reddito agrario € 21,85;
- Foglio 43 particella 129, seminativo arboreo classe 4, superficie ha 01.08.41 reddito dominicale € 30,79 reddito agrario € 25,20;
- Foglio 43 particella 165, porzione AA seminativo classe 2, are 80.00, reddito dominicale € 43,38 reddito agrario € 28,92 porzione AB seminativo arboreo classe 3 are 07,28 reddito dominicale € 2,07 reddito agrario € 1,69;
- Foglio 43 particella 167, seminativo arboreo classe 3, superficie are 15.00 reddito dominicale € 4,26 reddito agrario € 3,49;
- Foglio 43 particella 190, porzione AA Ente Urbano, ha 04.48.64, porzione AB uliveto classe 3 are 38.76 reddito dominicale € 6,01 reddito agrario € 8,01;
- Foglio 43 particella 192, Ente Urbano, superficie are 12.30;
- Foglio 43 particella 193, Ente Urbano, superficie are 58.00;

- Foglio 43 particella 194, seminativo arboreo classe 3, superficie are 82.94 reddito dominicale € 23,56 reddito agrario € 19,28;

I terreni identificati al CT del Comune di Sinalunga al foglio 43, Partita 2706, particelle **49, 50, 51, 167** che deriva dalla p.lla 61 (soppressa) 194, che deriva dalla p.lla 61 (soppressa) sono stati trasferiti alla società Industrie Laterizi Riunite Spa con sede in Roma, con atto per notar Matteoli del 20.12.1961 rep. n. 22581 e trascritto alla conservatoria di Montepulciano il 22.01.1962 ai nn. 737/142.

Il terreno identificato al CT del Comune di Sinalunga, foglio 43, Partita 2715, particella **53**, è stato trasferito alla società Industrie Laterizi Riunite con sede in Sinalunga, con atto per notar Matteoli del 10.12.1960 rep. n. 19888 e trascritto alla conservatoria di Montepulciano il 04.01.1961 ai nn. 703/18.

Il terreno identificato al CT del Comune di Sinalunga, Partita 2074, foglio 43 particelle **62, 165** che deriva dalla p.lla 112 (soppressa), sono stati trasferiti alla società Industrie Laterizi Riunite Spa con sede in Roma, con atto per notar Matteoli del 10.12.1960 rep. n. 19889 e trascritto alla conservatoria di Montepulciano il 04.01.1961 ai nn. 703/19.

I terreni identificati al CT del Comune di Sinalunga, foglio 43 particelle **77, 78, 129** che deriva dalla p.lla 78/b, sono stati trasferiti alla società Industrie Laterizi Riunite Spa con sede in Roma, con atto per notar Matteoli del 10.03.1965 rep. n. 35300 e trascritto alla conservatoria di Montepulciano il 08.04.1965 al numero 845/722.

I terreni identificati al CT del Comune di Sinalunga, foglio 43 particelle **190, 192, 193**, sono stati trasferiti alla società Industrie Laterizi Riunite Spa con sede in Roma, con atto per notar Farisoglio del 14.12.1954 rep. n. 1112 e trascritto alla conservatoria di Montepulciano il 12.01.1955 ai nn. 534/57.

In merito alla p.lla 121, con un'estensione di are 80.00 (porzione AA), ed are 94.00 (porzione AB), sempre del foglio 43, non si è rinvenuto il titolo di proprietà in capo alla società istante anche se detto bene risulta intestato catastalmente alla IRL.

Con verbale di assemblea straordinaria per notar Infelisi del 12/7/2010 n. rep. 886 vi è la trasformazione della società S.p.A. nella forma di S.r.l. ed i terreni oggetto delle presente stima vengono trasferiti in capo alla nascente società.

Sui terreni di cui alle particelle n. 49, 50, 51, 53, 62, 77, 78, 121, 129, 165, 167, 194 del foglio 43 risulta iscritta ipoteca giudiziale il 13/10/2010 ai nn. 4241/961.

4. STIMA dei BENI IMMOBILI OGGETTO della VENDITA

I terreni di cui al Lotto n. 16 presentano le seguenti superfici catastali:

- Foglio 43 p.lla 49 superficie 04.65 are;
- Foglio 43 p.lla 50 superficie 08.70 are;
- Foglio 43 p.lla 51 superficie 88.65 are, dall'elenco dell'arch. Bartolozzi (cfr allegato) risulta che 47.00 are rientrano nella prescrizione localizzativa come cava, mentre 41.65 are rientrano fuori perimetrazione area cava, e quindi valutate come terreni agricoli;
- Foglio 43 p.lla 53 superficie 52.90 are, di cui dall'elenco dell'arch. Bartolozzi (cfr allegato) risulta che 23.00 are rientrano nella prescrizione localizzativa come cava, mentre 29.90 are rientrano fuori perimetrazione area cava e quindi valutate come terreni agricoli;
- Foglio 43 p.lla 62 superficie 28.30 are (PAC);
- Foglio 43 p.lla 77 superficie 34.60 are;
- Foglio 43 p.lla 78 superficie 02.04.73 ha;
- Foglio 43 p.lla 121 porzione AA superficie 80.00 are, porzione AB superficie 94.00 are con un totale di 03.34.00 ha, di cui dall'elenco dell'arch. Bartolozzi (cfr allegato) risulta che 73.00 are rientrano nella prescrizione localizzativa come cava, mentre 01.01.00 ha rientrano fuori perimetrazione area cava e quindi valutate come terreni agricoli;
- Foglio 43 p.lla 129 superficie 01.08.41 ha;
- Foglio 43 p.lla 165 porzione AA superficie 80.00 are, porzione AB superficie 07.28 are con un totale di 87.28 are (PAC);
- Foglio 43 p.lla 167 superficie 15.00 are;
- Foglio 43 p.lla 190 porzione AA superficie 04.48.64 ha, porzione AB superficie 38.76 are con un totale di 04.87.40 ha. Dall'elenco dell'arch. Bartolozzi (cfr allegato) risulta che 01.97.00 ha rientrano nella prescrizione localizzativa come

cava, mentre 02.90.40 ha rientrano fuori perimetrazione area cava e quindi valutate come terreni ad uso agricolo.

- Foglio 43 p.lla 192 superficie 12.30 are;
- Foglio 43 p.lla 193 superficie 58.00 are;
- Foglio 43 p.lla 194 superficie 82.94 are.

Per una superficie catastale totale di **ha 14.47.32**

Nella relazione a firma dell'arch. Bartolozzi al foglio 43 sono state stimate solo le sotto elencate particelle con i seguenti valori:

€ 16.716,10

- p.lla 49 classe 2, bosco ceduo, are 04.65	€ 122,76
- p.lla 50 classe 2, bosco ceduo, are 08.70	€ 229,68
- p.lla 51 classe 2, seminativo, are 88.65	€ 15.798,32
- p.lla 53 classe 2 seminativo, are 52.90	€ 9.427,31
- p.lla 62 classe 2, seminativo, are 28.30	€ 5.043,34
- p.lla 165 porzione AA classe 2, seminativo, are 80.00	€ 14.256,80
- p.lla 165 porzione AB classe 3, seminativo arboreo are 07.28	€ 1.297,37
- p.lla 167 classe 3, seminativo arboreo, are 15.00	€ 2.673,15
- p.lla 193 Ente Urbano, are 58.00	€ 0,00
- p.lla 194 classe 3, seminativo arboreo, are 82.94	€ 14.780,74

mentre tutte le altre sono state stimate complessivamente ed accorpate anche ad altri beni, nella relazione di stima dell'ing. Gaetano Zanchi, depositata negli atti del fascicolo, per un valore totale di € 16.285.152,00, in funzione della coltivazione dei volumi di argilla autorizzati, dei volumi autorizzabili e dei giacimenti di futura autorizzazione.

Poiché alcuni terreni di cui al lotto 16 ricadono in zona agricola E/1 (bacino estrattivo ampliabile), il loro valore dipende essenzialmente dalla ubicazione nei pressi di cava, dalla natura certificata del sottosuolo e quindi dalla potenzialità di estrazione dell'argilla, ma sono da considerare per la loro attuale destinazione e non per un eventuale valore di trasformazione futuro.

La scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo e quindi il conseguente valore finale

determinato a corpo e non a misura, è stata effettuata tenendo conto dei seguenti parametri oggettivi:

- prezzi medi di mercato di terreni di eguali caratteristiche;
- stato di abbandono dei beni;
- destinazione Urbanistica;

Infine si conferma il valore totale dell'autorizzazione del comune di Sinalunga del 24.08.2011 di mc. 531.930 di argilla in € 1.382.141,80 e si considera il conseguente valore finale determinato a corpo e non a misura dei terreni che ricoprono l'intera superficie catastale di **ha 14.47.32**

Inoltre, si è proceduto ad un ulteriore abbattimento del 15%, in considerazione del particolare regime che regola le vendite in sede giudiziale, specie riguardo alla mancata garanzia per i vizi.

Risulta di conseguenza la seguente stima:

LOTTO n. 16 Prezzo di vendita = € 1.346.556,00 determinato a corpo e non a misura
Prezzo di vendita decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta = € 1.144.572,60

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO n. 16 (arrotondato per eccesso) = € 1.145.000,00

5. SCHEMA RIASSUNTIVO

CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/11

Lotto n.	16	Prezzo base d'asta	
-----------------	-----------	--------------------	--

Comune di: Sinalunga	Provincia: Siena	Indirizzo: via Foiano della Chiana
-------------------------	---------------------	---------------------------------------

Diritto reale:	Piena proprietà per 1000/1000
Tipologia di immobile:	Terreno
Stato conservativo:	Mediocre
Descrizione sintetica:	Terreno incolto

Dati catastali:	Fgl 43: p.lle 49-50-51-53-62-77-78-121-129-165-167-190 192-193-194
-----------------	---

6. CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Luisa CANNAVACCIUOLO

INDICE degli ALLEGATI alla RELAZIONE di STIMA

- certificato di destinazione urbanistica.