

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. 19 in rettifica

**Relativa ai terreni ubicati nel Comune di Sinalunga (SI) Zona Necco
località Guazzino riportati al Catasto Terreni al foglio 54 particella 34,
35, 60, 61, 62, 80, 81, 82, 88, 132, 133, 134, 144, 230, 265, 267, 269, 272.**

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. 4-5
3. PROVENIENZA dei BENI IMMOBILI	pag. 5-7
4. STIMA dei BENI IMMOBILI OGGETTO della VENDITA.....	pag. 7-10
5. SCHEMA RIASSUNTIVO.....	pag.11
6. CONCLUSIONI	pag. 12

1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che con istanza depositata il 5/12/11, la I.l.r. 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 allegate 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 – VILLA”*
11. *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);

ciò posto, il LOTTO n. 19 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) zona Necco località Guazzino riportati al Catasto Terreni al **foglio 54 particelle 34, 35, 60, 61, 62, 80, 81, 82, 88, 132, 133, 134, 144, 230, 265, 267, 269, 272.**

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 che trattasi 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 fg.54 p.lla 62, 80, 81, 82, 265, 267, 269, 272.*
- *Zona E/1 (bacino estrattivo ampliabile) fg.54 p.lla 133, 34, 60, 61, 35, 132, 144.*
- *Zona agricola E/2 (aree agricole d'interesse paesaggistico d'insieme) art. 29 N.T.A. fgl 54 p.lla 88, 134, 230.*

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 – art. 85 N.T.A. e ricadenti all'interno del perimetro del Parco delle Fornaci art. 89 N.T.A. fgl.54 p.lla 82, 133, 34, 60, 61, 35, 132, 144.*
- *Aree a prevalente funzione agricola – art. 85 N.T.A. fgl 54 p.lla 62, 80, 81, 265, 267, 269, 272, 88, 134, 230.*

Le particelle 88, 134, 230, 269 sono state oggetto di finanziamento, anche per l'anno in corso, del programma europeo comunitario denominato: Politica Agricola Comune (PAC).



Figura n.1: Vista dei terreni

3. PROVENIENZA dei BENI IMMOBILI

Il lotto n. 19 è composto dai seguenti beni:

- Foglio 54 particella 34, uliveto classe 3, superficie are 23.60 reddito dominicale € 3,66;
- Foglio 54 particella 35, seminativo arboreo, classe 3 ha 02.36.05 reddito dominicale € 67,05 reddito agrario € 54,86;
- Foglio 54 particella 60, uliveto, classe 2 are 37.20 reddito dominicale € 8,65 reddito agrario € 9,61;

- Foglio 54 particella 61, porzione AA, seminativo classe 5, superficie ha 01.00.00 reddito dominicale € 6,71 reddito agrario € 10,33, la porzione AB, uliveto vigneto classe 2, superficie are 08.30 reddito dominicale € 2,14 reddito agrario € 2,14;
- Foglio 54 particella 62, seminativo classe 5, superficie Ha 01.40.50 reddito dominicale € 9,43 reddito agrario € 14,51;
- Foglio 54 particella 80, bosco misto classe 2, superficie ha 01.29.95 reddito dominicale € 9,40 reddito agrario € 2,01;
- Foglio 54 particella 81, seminativo classe 5, superficie are 69.60 reddito dominicale € 4,67 reddito agrario € 7,19;
- Foglio 54 particella 82, seminativo arboreo classe 4, superficie Ha 01.17.80 reddito dominicale € 15,21 reddito agrario € 18,25;
- Foglio 54 particella 88, seminativo arboreo classe 3, superficie are 20.40 reddito dominicale € 5,79 reddito agrario € 4,74; (PAC)
- Foglio 54 particella 132, uliveto classe 3, superficie are 13.10 reddito dominicale € 2,03 reddito agrario € 2,71;
- Foglio 54 particella 133, seminativo arboreo classe 3, superficie are 58.85 reddito dominicale € 16,72 reddito agrario € 13,68;
- Foglio 54 particella 134, seminativo arboreo classe 3, superficie are 29.25 reddito dominicale € 8,31 reddito agrario € 6,X; (PAC)
- Foglio 54 particella 144, bosco misto classe 2, superficie are 06.X reddito dominicale € 0,49 reddito agrario € 0,11;
- Foglio 54 particella 230, seminativo arboreo classe 3, superficie are 69.40 reddito dominicale € 19,71 reddito agrario € 16,13; (PAC)
- Foglio 54 particella 265, seminativo arboreo 3, superficie are 07.17 reddito dominicale € 2,04 reddito agrario € 1,65;
- Foglio 54 particella 267, seminativo arboreo 4, superficie are 00.05 reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01;
- Foglio 54 particella 269, seminativo arboreo classe 3, superficie are 71.35 reddito dominicale € 20,27 reddito agrario € 16,58; (PAC)
- Foglio 54 particella 272, seminativo arboreo 3, superficie are 60.49 reddito dominicale € 17,18 reddito agrario € 14,06;

I terreni censiti al C.T. del Comune di Sinalunga, Partita 671, foglio 54 particelle **34, 35, 88, 132** (ex parte della 34), 133 (ex parte della 35), 134 (ex parte della 35), 230, 265 sono stati trasferiti alla società Industrie Agricole Riunite con sede in Sinalunga, con atto per notar Matteoli del 28.09.1961 rep. N 21959 e trascritto alla conservatoria di Montepulciano il 26.10.1961 ai nn. 729/1716.

I terreni censiti al C.T. del Comune di Sinalunga, Partita 596, foglio 54 particelle **60, 61, 62, 80, 81, 82, 144** (ex parte della 80), 267 ex 260 ex 145 (ex parte della 82), **269** (ex parte della 63), **272** (ex parte della 63), sono state trasferite alla società Industrie Agricole Riunite con sede in Sinalunga, con atto per notar Matteoli del 19.09.1961 n. 21889 e trascritto alla conservatoria di Montepulciano il 09.10.1961 al n. 350.

Con atto Farisoglio del 23.12.1970 n. 11546, atto di incorporazione della IAR con sede in Sinalunga, con la ILR con sede in Roma, le particelle **35, 53, 54, 58, 59, 71, 73, 102, 116, 118 e 119**, vengono incorporate ai beni della società ILR Spa con sede in Roma.

Con verbale di assemblea straordinaria per notar Infelisi del 12.07.1010 n. rep. 886 vi è la trasformazione della società S.p.A. nella forma di società a responsabilità limitata e i terreni oggetto delle presente stima vengono trasferiti in capo alla nascente società.

Sui terreni di cui alle particelle n. 230, 265, 267, 269, 272 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. 19 presentano le seguenti superfici catastali:

- Foglio 54 particella 34, superficie are 23.60, dall'elenco dell'arch. Bartolozzi (cfr allegato), risulta che 23.60 are rientrano nella prescrizione localizzativa come cava;
- Foglio 54 particella 35 superficie ha 02.36.05, dall'elenco Bartolozzi, risulta che are 60.00 rientrano nella prescrizione localizzativa come cava, mentre ha 01.76.05 rientrano fuori perimetrazione area cava e quindi valutate come terreni agricoli;
- Foglio 54 particella 60, superficie are 37.20 dall'elenco Bartolozzi, risulta che are 35.00 rientrano nella prescrizione localizzativa come cava, mentre are 02.20 rientrano fuori perimetrazione area cava e quindi valutate come terreni agricoli;
- Foglio 54 particella 61, porzione AA, superficie ha 01.00.00 porzione AB superficie are 08.30 con un totale di ha 01.08.30 dall'elenco Bartolozzi, risulta che are 21.00 rientrano nella prescrizione localizzativa come cava, mentre are 87.30 rientrano fuori perimetrazione area cava e quindi valutate come terreni agricoli;
- Foglio 54 particella 62, superficie Ha 01.40.50;
- Foglio 54 particella 80, superficie ha 01.29.95;
- Foglio 54 particella 81, superficie are 69.60;
- Foglio 54 particella 82, superficie Ha 01.17.80 dall'elenco dell'arch. Bartolozzi (cfr allegato), risulta che 01.17.80 ha rientrano nella prescrizione localizzativa come cava;
- Foglio 54 particella 88, superficie are 20.40;
- Foglio 54 particella 132, superficie are 13.10 dall'elenco Bartolozzi, risulta che are 04.00 rientrano nella prescrizione localizzativa come cava, mentre are 09.10 rientrano fuori perimetrazione area cava e quindi valutate come terreni agricoli;
- Foglio 54 particella 133, superficie are 58.85 dall'elenco dell'arch. Bartolozzi (cfr allegato), risulta che 58.85 are rientrano nella prescrizione localizzativa come cava;
- Foglio 54 particella 134, superficie are 29.25;
- Foglio 54 particella 144, superficie are 06.80
- Foglio 54 particella 230, superficie are 69.40;
- Foglio 54 particella 265, superficie are 07.17;
- Foglio 54 particella 267, superficie are 00.05;

- Foglio 54 particella 269, superficie are 71.35;
 - Foglio 54 particella 272, superficie are 60.49;
- Per una superficie catastale totale di **ha 11.99.86**

Nella relazione a firma dell'arch. Bartolozzi al foglio 54 sono state stimate solo le sotto elencate particelle con i seguenti valori:

- | | |
|--|-------------|
| - p.la 80, bosco misto, superficie ha 01.29.95 | € 3.895,90 |
| - p.la 81, seminativo arborato, superficie are 69.60 | € 12.403,42 |
| - p.la 82, seminativo arborato, superficie Ha 01.17.80 | € 20.993,14 |
| - p.la 88, seminativo arborato, superficie are 20.40 | € 3635,48 |
| - p.la 134, seminativo arborato, superficie are 29.25 | € 5212,64 |
| - p.la 144, bosco misto, superficie are 06.80 | € 203,86 |
| - p.la 230, seminativo arborato, superficie are 69.40 | € 12367,77 |
| - p.la 265, seminativo arborato, superficie are 07.17 | € 1277,77 |
| - p.la 267, seminativo arborato, superficie are 00.05 | € 8,91 |
| - p.la 272, seminativo arborato, superficie are 60.49 | € 10779,92 |
| - p.la 269, seminativo arborato, superficie are 71.35 | € 12715,28 |

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 19 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 totale di **ha 11.99.86**

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. 19 Prezzo di vendita = € 1.137.626,75 determinato a corpo e non a misura

Prezzo di vendita decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta = € 966.982,74

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO n. 19 (arrotondato per eccesso) = € 967.000,00

5. SCHEMA RIASSUNTIVO

CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/11

Lotto n.	19	Prezzo base d'asta	
-----------------	-----------	--------------------	--

Comune di: Sinalunga	Provincia: Siena	Indirizzo: Zona Necco località Guazzino
-------------------------	---------------------	--

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

Dati catastali:	Fgl 54: p.lle 34-35-60-61-62-80-81-82-88-132 133-134-144-230-265-267-269-272.
-----------------	--

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 disposizione 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.