

TRIBUNALE DI SIENA

fallimento n. 11/2012

Comune di Sovicille

Strada Provinciale n. 37

Proprietà:
ditta SWISEL ITALIANA S.P.A



**Valutazione immobiliare dei beni che compongono
il patrimonio immobiliare della ditta Swisel s.p.a.,**

**Curatore: rag. Antonella Partini
Giudice: dott.ssa Marianna Serrao**



Fotoaerea del complesso edificato

Monteriggioni, 29 Agosto 2017

Ubicazione:

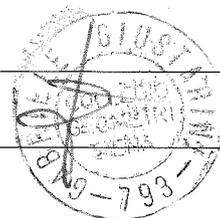
La presente perizia tratta gli edifici a destinazione produttiva e direzionale, dell'insediamento *Swisel*, ubicati nel territorio comunale di Sovicille, lungo la strada Provinciale n. 37 che dalla frazione delle "Volte Basse" conduce in direzione del capoluogo comunale.

Gli edifici sono raggiungibili da Siena, percorrendo per circa dieci chilometri la strada statale 73 Ponente in direzione del mare; giunti in prossimità della frazione "Volte Basse", ci immettiamo sulla destra nella strada Provinciale n. 37 in direzione del capoluogo comunale di Sovicille, da qui percorriamo la strada Provinciale per circa un chilometro e mezzo e giungiamo proprio dinanzi all'edificio ove aveva sede la *Swisel Italiana spa*.

SITUAZIONE IMMOBILIARE:

Il complesso immobiliare della *Swisel s.p.a.* è composto da più edifici, costruiti esclusivamente per consentire tutte quelle operazioni logistiche e lavorazioni meccaniche di cui, negli anni passati, la ditta era leader nel settore. Sinteticamente è possibile suddividere il complesso in tre macro-aree ovvero un edificio principale, un edificio accessorio e la parte esterna.

Nell'edificio principale si trovano la parte direzionale e tecnica, i servizi ed il laboratorio propriamente detto; nell'edificio accessorio sono ubicati i banchi di prova, la verniciatura, la rifinitura dei prodotti e lo stoccaggio/deposito pre-spedizione; in ultimo, all'esterno vi sono un magazzino, la cabina Enel, la tettoia auto, i piazzali/resede ed il terreno edificabile. Da una visura effettuata presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena si rileva che la ditta *Swisel* ha acquistato il terreno per la realizzazione dei suddetti edifici dai sig.ri



, T i e € (ciascuno per i propri

diritti) con atto rogito Notaio Magi Antonluigi repertorio n. 12375 del
28/12/1989 e quindi, lo storico della provenienza del complesso immobiliare è
successiva a tale data (**allegato 1** costituito da n. 25 fogli fronte retro).

SITUAZIONE CATASTALE:

Intestazione catastale: Swisel Italiana spa, con sede in Sovicille, c.f.
00821200482;

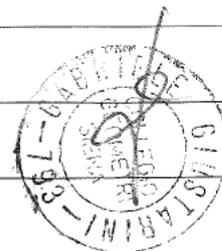
Descrizione immobili: gli edifici sono censiti al Catasto Fabbricati del
comune censuario di Sovicille, foglio n. 33, particella n. 32 subalterno 1
categoria D1 rendita catastale € 13.767,19 comprendente l'edificio principale
così come strutturato, l'edificio accessorio, la cabina Enel e la tettoia per il
ricovero delle autovetture, il tutto rappresentato nella planimetria catastale
redatta nell'anno 1990 L'altra unità immobiliare (la tettoia esterna) è
identificata dalla particella 32 subalterno 2 categoria D1 rendita catastale €
630,00 e manca della planimetria catastale in quanto censita d'ufficio dai
tecnici dell'Agenzia del Territorio come immobile foto identificato.

Terreno edificabile, censito al Catasto Terreni del Comune di Sovicille,
foglio di mappa n. 33, particella n. 31, qualità seminativo, classe 1, superficie
di mq. 4760, Reddito Dominicale € 30,73 e Reddito Agrario € 18,44.
(**allegato 2** costituito da n. 8 fogli A4 fronte retro e n. 9 fogli A3 solo fronte)

ONERI E SERVITU':

Allo stato attuale, la maggior parte degli immobili di proprietà della
"Società Swisel Italiana s.p.a." sono inutilizzati; una porzione è utilizzata dalla
ditta "_____ srl" in forza dei seguenti contratti di affitto:

a) Contratto di locazione ad uso commerciale e industriale ultranovennale



autenticato dal Notaio Antonio Zorzi di Siena il 16 Marzo 2011, della durata di anni 20 (venti) con scadenza il 21 marzo 2031, avente per oggetto la locazione di " una porzione, uso uffici, del più ampio fabbricato di proprietà di Swisel per mq. 393 (trecentonovantatre) complessivi, sita a piano terra e piano primo omissis";

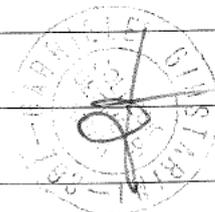
b) Rettifica ad integrazione del contratto di locazione ad uso commerciale e industriale ultranovenale autenticato dal Notaio Antonio Zorzi di Siena il 9 Maggio 2011, della durata di anni 20 (venti) e con scadenza il 21 Marzo 2031, avente per oggetto la locazione di "porzione di unità immobiliare, destinazione uso ufficio-magazzino, sita all'interno del complesso immobiliare di proprietà Swisel, omissis, per mq. 393 (trecentonovantatre)";

c) Contratto di locazione ad uso commerciale del 16 Marzo 2011, della durata di anni 6 (sei) e con scadenza il 16 Marzo 2017, avente per oggetto la locazione di ".... una porzione di unità immobiliare, destinazione uso deposito e spedizioni magazzino, sito lato destro ingresso stabilimento, all'interno del complesso immobiliare di proprietà Swisel omissis per mq. 300,00 (trecento)"

(allegato 3 costituito da n. 9 fogli A4 fronte retro)

E' importante evidenziare che una ulteriore porzione del complesso immobiliare Swisel, era stata concessa in locazione alla ditta " " quale sede aziendale; i suddetti locali contengono ancora ingenti quantità di materiali della stessa che, a seguito della procedura fallimentare, è tutt'ora in fase di liquidazione.

La descrizione completa della consistenza immobiliare necessita



analizzare ciascun edificio, con le proprie destinazioni e suddivisioni:

Prima Macro Area:

Edificio principale:

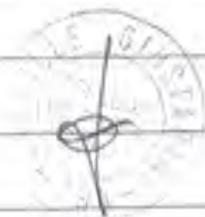
- E' composto da più corpi edificati comunicanti, una parte si sviluppa parallelamente alla strada provinciale, ed è quella comprendente l'ingresso del personale, gli uffici, l'area tecnica/progettazione, i locali archivio, i servizi e gli spogliatoi, la sala mensa e la cucina, è stata realizzata con una struttura in calcestruzzo armato e muratura di laterizio, internamente intonacato con malta di calce aerea e tinteggiato di colore chiaro;

- Immediatamente dietro ed in aderenza alla precedente costruzione, è posizionato il laboratorio per la produzione e l'assemblaggio dei prodotti lavorati, è stato realizzato con una struttura composta da pilastri in acciaio e travi reticolari in ferro per il sostegno della copertura, mentre il tamponamento è stato realizzato internamente con pannelli prefabbricati in calcestruzzo;

Esternamente l'intero edificio è stato rivestito con pannelli metallici colorati di rosso, gli infissi sono in acciaio e vetro e la copertura è piana con impermeabilizzazione superiore in guaina elastomero bituminosa.

Dettaglio degli ambienti:

a) Uffici ed area tecnica: sono posti al piano terreno ed al piano primo dell'edificio con struttura in calcestruzzo armato, trovano la propria collocazione nella parte rivolta verso la frazione delle "Volte Basse", comprendono i locali per la direzione, gli uffici amministrativi, programmazione ed acquisti e l'ufficio tecnico per la progettazione. Le



rifiniture sono quelle caratteristiche degli uffici realizzati all'epoca di costruzione ovvero pavimentazione pregiata, pareti intonacate a malta di calce aerea tinteggiata di colore chiaro e impianto di riscaldamento dotato di termostato ambiente; l'altezza degli ambienti è di mt. 2,80 per entrambi i piani e, complessivamente la superficie è di circa mq. 720. Una porzione dei locali al piano terreno e l'intera consistenza del piano primo, sono utilizzati dalla ditta _____ per lo svolgimento della propria attività; mentre l'altra porzione del piano terreno, costituita dall'area tecnica e dagli uffici di programmazione, componevano la sede amministrativa della ditta _____

b) Servizi e spogliatoi, cucina e mensa: trovano la propria collocazione nell'edificio principale, sia nella parte centrale che in quella rivolta verso Sovicille ed occupano il piano terreno dello stesso. In tutti questi gli ambienti la pavimentazione è stata realizzata in parte con linoleum ed in parte con gomma, le pareti sono intonacate a malta di calce aerea e tinteggiate con coloritura chiara, l'altezza è di mt. 2,80 mentre la superficie complessiva è di circa mq. 800. Allo stato attuale i locali mensa, cucina ed accessori sono chiusi e non utilizzati. I servizi igienici, gli spogliatoi ed il corridoio di collegamento tra l'ingresso all'edificio ed il disimpegno antistante la sala mensa ed il locale laboratorio, versano in cattivo stato di manutenzione, il corridoio è utilizzato unicamente dalla ditta _____ per il collegamento degli uffici con la parte del laboratorio utilizzata.

c) Laboratorio: è composto da un unico grande locale, suddiviso in zone di lavoro mediante partiture metalliche ancorate a terra ed ai pilastri, per



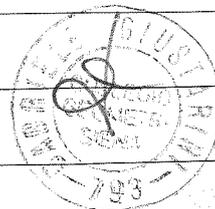
un'altezza compresa tra i mt. 3 ed i mt. 5. Le rifiniture interne sono limitate alla sola pavimentazione in cemento rullato e liscio, avente funzione antiscivolo, gli infissi sono in metallo e le luci (ovvero le finestre con affaccio superiore a mt. 2.00 aventi la mera funzione di illuminare naturalmente l'interno del laboratorio) sono in metallo e vetro. L'altezza interna raggiunge i mt. 7,50 ed ha la superficie complessiva di mq. 4190.

- d) Tettoia esterna: è posta sul lato destro del laboratorio, ha una superficie di mq. 240, ed ha una struttura metallica ad arcareccio ancorata ai pilastri del laboratorio; ne è stata giustamente citata la presenza nelle precedenti perizie immobiliari ma non è mai stata accertata. Questa struttura è stata interessata da accertamento catastale effettuato dall'Agenzia del Territorio di Siena per il censimento dei fabbricati foto-identificati.

Seconda Macro Area:

Edificio accessorio:

- Questo edificio è posto sul retro dell'edificio principale e distaccato dallo stesso, ha una struttura composta da pilastri e travi in acciaio, una copertura in lamierato metallico e tamponamento esterno in muratura di blocchi/cassero in calcestruzzo estruso. Planimetricamente è suddiviso in tre grandi ambienti all'interno dei quali veniva effettuato il montaggio, la prova e la finitura dei motori. In questi ambienti sono state posizionate delle cabine prefabbricate e dotate di impianto di filtraggio, all'interno delle quali veniva effettuato il lavaggio e la verniciatura del prodotto ultimato. La pavimentazione è stata realizzata in cemento battuto, gli infissi sono in metallo e le luci di illuminazione sono in ferro e vetro. Questo edificio ha una superficie complessiva di mq. 835 ed un'altezza



media di mt. 4,20; veniva utilizzato per il montaggio e la rifinitura dei motori (questo edificio è stato interessato dalla pratica di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 che ha originato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 448/91).

Parte Esterna:

Magazzino:

- In prossimità dell'edificio principale, nell'ansa compresa tra il retro dell'edificio ad uso uffici ed il laboratorio è presente una volumetria estremamente semplice, con struttura è interamente in lamiera metallica, nella quale l'unica rifinitura è rappresentata dalla pavimentazione in cemento battuto. Questo magazzino ha una superficie di circa mq. 119, era utilizzato per il ricovero, lo stoccaggio e la scorta del materiale grezzo da utilizzare nelle lavorazioni (questo edificio è stato interessato dalla pratica di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 che ha originato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 448/91).

Cabina Enel:

- Questo locale della superficie di circa mq. 14 rappresenta il polo energetico dell'intero complesso immobiliare, qui giungono i cavi elettrici della rete di distribuzione, per mezzo di trasformatori l'energia elettrica veniva frazionata e distribuita all'interno di tutti i locali dello stabilimento.

Tettoia auto:

- Questa tettoia ha una superficie di circa mq. 615, è posta all'esterno della recinzione dello stabilimento e serviva per il ricovero/riparo delle autovetture dei dipendenti dai raggi solari estivi o dalla pioggia invernale; la struttura è molto semplice, trattasi di un volume lateralmente aperto e composto da pilastri in acciaio per il sostegno della struttura di copertura

composta da traversi orizzontali metallici e della copertura stessa. Attualmente è in disuso (la tettoia è stata interessata dalla pratica di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 che ha originato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 448/91).

Piazzali e resede:

- Fanno parte dell'interno complesso immobiliare corsie di manovra, piazzali, parcheggi e resede per una superficie complessiva di mq. 17.000, utilizzati unicamente a servizio dello stabilimento. I parcheggi, le corsie ed i piazzali di manovra attorno agli edifici sono stati rifiniti con un manto di asfalto, in prossimità degli ingressi principali sono state realizzate delle aiole a verde mentre una parte minima del resede è stata lasciata semplicemente a terra battuta.

Terreno edificabile:

- Adiacente alla recinzione del complesso edificato, in direzione del capoluogo comunale, è presente un terreno della superficie catastale di mq. 4760, sul quale, in virtù delle previsioni dello strumento urbanistico (quello vigente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico ed anche del predisposto Piano Operativo), è possibile realizzare un nuovo edificio, sempre ad indirizzo produttivo e direzionale, per la superficie di ulteriori mq. 3000. Allo stato attuale, questo terreno ha ancora una condizione rurale/agricola, mancando tutte le minime infrastrutture e dotazioni di urbanizzazione.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso in questione è stato costruito come "edifici con destinazione d'uso produttiva", e le pratiche edilizie di riferimento sono le



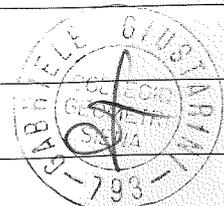
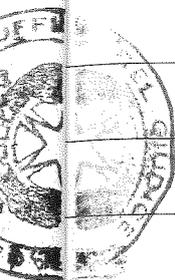
seguenti:

Licenza edilizia n. 987 del 25/01/1975; domanda presentata in data 24/10/1974, esame della commissione edilizia del 15/11/1974, esame della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici del 22/01/1975, rilascio del nulla osta per i lavori in data 25/01/1975. La pratica edilizia era finalizzata alla realizzazione del complesso immobiliare ma, le tavole grafiche allegate non rappresentano assolutamente lo stato di fatto, tanto che sono state necessarie varianti successive.

- **Licenza edilizia n. 1036 del 05/05/1975**; domanda presentata in data 1/03/1975, esame della commissione edilizia del 15/03/1975, esame della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici del 26/04/1975, rilascio del nulla osta per i lavori in data 5/05/1975; la pratica interessa modifiche interne ed esterne dell'edificio, modifiche alle finestre a nastro del laboratorio.

- **Licenza edilizia n. 1072 del 02/12/1975**; domanda presentata in data 30/07/1975, esame della commissione edilizia del 3/11/1975, esame della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici del 2/09/1975, rilascio del nulla osta per i lavori in data 2/12/1975; la pratica interessa modifiche all'edificio adibito a laboratorio e realizzazione della palazzina adibita ad uffici (**allegato 4** costituito da n. 9 fogli A4 solo fronte e n. 41 fogli A3 solo fronte).

- **Autorizzazione di Abitabilità n. 265/b**: domanda presentata in data 21/01/1976, facente riferimento al permesso di costruzione originario n. 987 del 25/01/1975 è dichiarato "... *abitabile o agibile lo stabilimento industriale posto in Sovicille, località Pian del Ponte, lungo la strada*



Provinciale Volte Basse – Sovicille” (allegato 5 costituito da n. 1 foglio A4

solo fronte).

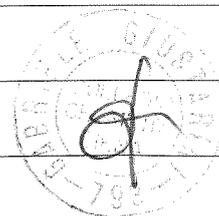
- **Concessione edilizia n. 31 del 09/12/1977:** (le tavole architettoniche non recano il timbro comunale dell'avvenuto esame in commissione edilizia) redatta per varianti in corso d'opera che trattano le modifiche alla partitura interna degli uffici e la riduzione delle dimensioni in pianta dell'edificio ad uso uffici, per una volumetria complessiva di mc. 99,13 (allegato 6 costituito da n. 7 fogli A4 solo fronte e n. 6 fogli A3 solo fronte).

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 448 del 1991:** domanda presentata in data 15/09/1986 protocollo n. 11551 per la realizzazione di un magazzino prefabbricato; realizzazione di una pensilina aperta e copertura posti auto; realizzazione di un magazzino per materiali semilavorati e pezzi di ricambio (allegato 7 costituito da n. 5 fogli A4 solo fronte e n. 1 foglio A3 solo fronte).

- **Autorizzazione edilizia n. 16 del 26/04/1997:** domanda presentata in data 21/10/1996 protocollo n. 13911 ed in data 5/03/1997 protocollo n. 3323, per l'installazione di un impianto di distribuzione gasolio per autotrazione ad uso privato (allegato 8 costituito da n. 3 fogli A3 solo fronte).

- **Autorizzazione edilizia n. 13 del 26/02/1998:** domanda presentata in data 29/12/1997 protocollo n. 17183 per la realizzazione di una nuova copertura in una porzione dello stabilimento della ditta Swisel, inizio lavori 3/03/1998, fine lavori 8/05/1988 (allegato 9 costituito da n. 6 fogli A4 solo fronte).

Note e considerazioni alla situazione Urbanistica:



➤ Lo stato urbanistico del complesso immobiliare trova il proprio riferimento nelle pratiche edilizie di cui sopra e, di seguito si elencano le difformità rinvenute tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica delle tavole architettoniche, allegate sia alla concessione che alle varianti successive. La pratica edilizia presa quale riferimento per la legittimità urbanistica è stata l'ultima variante inoltrata e che ha dato luogo alla Concessione edilizia n. 31 del 09/12/1977.

➤ la palazzina ad uso uffici ha solamente due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) mentre le tavole architettoniche così suddivise, riportano alla n. 3 la rappresentazione della pianta piano terra, alla n. 4 la rappresentazione della pianta piano primo ed alla n. 5 la rappresentazione del piano secondo. Inoltre, quale conferma di quanto asserito, le tavole architettoniche n. 7 e n. 8 relative rispettivamente ai prospetti nord - sud ed est - ovest, rappresentano graficamente la palazzina ad uso uffici composta da tre piani fuori terra. Sempre nello stesso edificio, nelle suddette tavole progettuali, sul lato est era riportata una scala di emergenza in ferro, mai realizzata o installata. Nel laboratorio manca l'ultima campata (quella più corta, della lunghezza di metà prospetto), per una superficie di circa mq. 450 ed infine, esternamente, le pensiline sono diverse da quelle rappresentate nei prospetti (**allegato 10** costituito da n. 1 foglio A3 solo fronte).

➤ Sentito l'ufficio tecnico comunale in merito alla mancata realizzazione del terzo piano nella palazzina ad uso uffici e della porzione del laboratorio, viene riferito che essendo trascorsi troppi anni, non è possibile recuperarne la volumetria, sia perché non mai è stato depositato uno



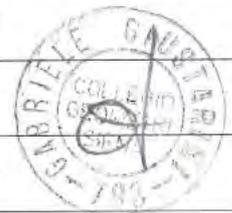
stato definitivo finale che attestasse le dimensioni effettive del complesso immobiliare in generale, sia perché nel corso degli anni non è mai stata rivendicata la suddetta volumetria.

➤ Esternamente agli edifici, in nessuna delle pratiche edilizie sopracitate e visionate, è stata rilevata la presenza del box per il portierato/guardiania adiacente al cancello/sbarra di ingresso e neppure per la tettoia identificata dal subalterno 2 (interessata da accertamento catastale) posta sul lato ovest del laboratorio .

➤ Internamente al complesso immobiliare, al piano terreno della palazzina ad uso uffici, per evitare commistioni amministrative e fiscali tra la ditta e la ditta , è presente una divisione per separare i locali utilizzati da ciascuna ditta, con conseguente frazionamento dell'unità immobiliare; allo stesso modo ciò avvenuto anche all'interno del laboratorio, nel rispetto degli accordi articolati nei contratti di affitto in essere tra la Swisel e la ma, senza nessuna corrispondenza urbanistica.

➤ Le due autorizzazioni relative alla istallazione dell'impianto di distribuzione del gasolio ed al rifacimento della nuova copertura su di una porzione dell'edificio, sono state rinvenute presso il tecnico incaricato all'epoca per la redazione delle suddette pratiche.

➤ L'autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 265/b del 22/4/1976, effettuata a seguito di sopralluogo congiunto tra l'allora tecnico comunale Geom. Alessandro Fiorini ed il medico comunale Dott. Varno Capresi, riconosce il requisito a "lo stabilimento industriale posto in Sovicille località Pian del Ponte, lungo la strada Provinciale Volte Basse-Sovicille", senza



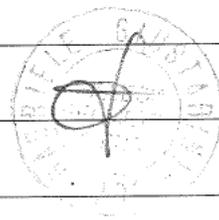
diversificare le destinazioni tra uffici, spogliatoi, mensa, cucina, e laboratorio ed in ultimo, indica l'intero complesso come posizionato ad un unico piano. Nella pratica edilizia di riferimento, l'autorizzazione menziona solo la pratica edilizia originaria ovvero, il permesso di costruzione n. 987/75 ma a questo sono seguite ben due varianti edilizie. In fase di sopralluogo il tecnico comunale avrebbe dovuto accertare anche la mancanza del terzo piano della palazzina ad uso uffici, della scala antincendio e della porzione di laboratorio. Probabilmente l'autorizzazione è da intendersi parziale, e solo per la parte dello stabilimento industriale (laboratorio) già realizzato, in considerazione del fatto che successivamente a questa autorizzazione è stata presentata una ulteriore pratica di variante nell'anno 1977.

➤ La planimetria catastale del complesso immobiliare è tutt'ora coerente con lo stato di fatto sebbene sia stata redatta e depositata al catasto nell'anno 1990 per il rilascio del condono edilizio, ad oggi è l'unico documento che rappresenta l'effettivo profilo planimetrico degli edifici. Successivamente a quella data sono state apportate le modifiche interne agli edifici per rispondere alle esigenze delle ditte locatarie Emergency ed

➤ In ultimo è importante notare che da una ricerca effettuata all'interno del complesso immobiliare non sono stati rinvenuti documenti che attestassero la conformità degli impianti tecnici, tecnologici e dei macchinari di alcun tipo.

Previsioni Urbanistiche di Piano:

Il sito ricade urbanisticamente nell'area identificata dalla scheda 31



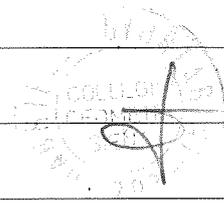
del PRG che trova i propri riferimenti all'articolo 30 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione ovvero "Aree per Attività Produttive". Da un esame del Piano Strutturale si rileva che l'area in questione, esula da qualsiasi UTOE ed è pertanto afferente al "Subsistema B". Dalla schedatura di cui sopra, applicando i parametri urbanistici vigenti al terreno edificabile, è consentita la realizzazione di un ulteriore edificio della superficie complessiva di mq. 3000. (allegato 11 costituito da n. 3 fogli A4 fronte retro e n. 3 fogli A3 solo fronte).

Considerazioni:

Il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione ricade in un contesto con vocazione prettamente agricola e non in zona a più ampio indirizzo produttivo o artigianale; è ubicato in un sito vicino alla città ma comunque sufficientemente lontano dalle principali vie di comunicazione (autostrada e/o ferrovia) tanto che, per una corretta valutazione immobiliare è necessario tenere ben presenti queste peculiarità.

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Conservatoria dei RRII), è stata rilevata l'inesistenza nel comune di Sovicille, del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche e dimensioni analoghe a quello oggetto di perizia. Effettuando le dovute indagini di mercato presso agenzie immobiliari ma ancor più, attingendo da fonti ufficiali come OMI, Nomisma e riviste specializzate nel settore immobiliare, è stato rilevato che l'unica fonte attendibile di riferimento per la presente valutazione è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La zona OMI immediatamente più vicina e con caratteristiche analoghe a quella ove è ubicato il complesso immobiliare in esame è quella definita "E1/Suburbana/Area Produttiva Casalpiano", ove sono disponibili i valori

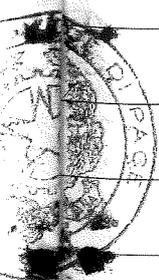


unitari al metro quadrato della superficie lorda, solo per "Capannoni industriali" e per "Capannoni tipici". La giusta analisi del mercato richiederebbe l'applicazione di parametri correttivi ai valori unitari, in funzione dell'ubicazione topografica, della maggiore distanza dalle vie di comunicazione principali, presenza o carenza di servizi nelle vicinanze, accessibilità, ecc. ma sono stati tralasciati in quanto ritenuti ininfluenti ai fini della valutazione (**allegato 12** costituito da n. 1 foglio A4 fronte retro).

Stante le caratteristiche intrinseche degli edifici in esame, la valutazione immobiliare sarà effettuata prendendo come riferimento i valori unitari a metro quadrato dei capannoni tipici.

Prima di scegliere il criterio di stima, è importante fare alcune ulteriori considerazioni, la prima scaturisce dalla minimale utilizzazione dell'intero complesso, ovvero la porzione minimale in cui svolge la propria attività la ditta Emergency, un'altra, ma non secondaria, scaturisce dalle esorbitanti spese da sostenere per il riscaldamento in quanto, essendovi un unico impianto, la caldaia risulta abbondantemente sovradimensionata rispetto alle reali necessità poiché l'alimentazione del bruciatore non può essere ridotta, in ultimo, lo stato di conservazione dell'edificio alquanto mediocre, reclama una serie di interventi urgenti, principalmente sulle coperture. Queste ultime, sono della tipologia piana, con sovrastante impermeabilizzazione in carta catramata, materiale particolarmente sensibile all'esposizione degli agenti atmosferici (alternanza tra il freddo invernale ed il caldo estivo) che in periodi piuttosto brevi (massimo due anni) si deteriora e le acque meteoriche penetrano all'interno dei locali sottostanti.

Dell'intero complesso immobiliare è stata redatta un'idonea documentazione



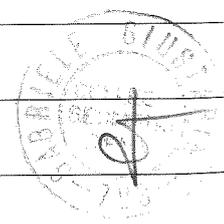
da rispondere a nuove future necessità. In questo caso il valore di realizzo, è identificabile unicamente come quello ottenuto dalla differenza tra il valore dell'edificato, sommato a quello dell'area in cui sorgono gli edifici e detratto il costo da sostenere per la demolizione e lo smaltimento dell'edificato stesso.

Per la corretta determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare è necessario suddividere la superficie lorda dei locali in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche di ciascun ambiente, apportare alle superfici sopra determinate le debite correzioni con l'applicazione dei rapporti mercantili. La somma di ciascuna superficie debitamente ragguagliata viene moltiplicata per il valore unitario delle tabelle OMI.

Dal valore ottenuto si detraggono le spese per la demolizione e lo smaltimento degli edifici esistenti che compongono il complesso immobiliare.

Determinazione delle superfici ragguagliate:

Destinazione	Superficie lorda mq.	Rapporto mercantile %	Superficie ragguagliata mq.
Uffici	720	100	720,00
Spogliatoi e servizi	800	85	680,00
Laboratori	4190	70	2933,00
Magazzino in lamiera	119	25	29,75
Depositi e prova motori	835	60	501,00
Cabina enel	14	15	2,10
Resede e piazzali	17000	3	510,00
Tettoia posti auto	615	20	123,00
Terreno edificabile	4760	8	380,80
Superficie totale ragguagliata mq.			5879,65



Determinazione delle superfici da demolire:

Destinazione	Superficie lorda mq.
Uffici	720
Spogliatoi e servizi	800
Laboratori	4190
Magazzino in lamiera	119
Depositi e prova motori	835
Tettoia posti auto	615
Superficie totale mq.	7279,00

(a) Determinazione del valore dell'intero complesso immobiliare:

$$\text{mq. } 5.879,65 \times \text{€}/\text{mq. } 495 = \text{€ } 2.910.426,75$$

(b) Determinazione del costo di demolizione degli edifici:

$$\text{mq. } 7.279,00 \times \text{€}/\text{mq. } 185 = \text{€ } 1.346.615,00$$

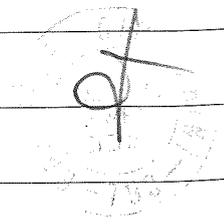
(c) VALORE DI REALIZZO:

$$\text{€ } 2.910.426,75 - 1.346.615,00 = \text{€ } 1.563.811,75$$

o O o

Conclusioni:

Il complesso immobiliare Swisel, trova, alla data odierna ingenti difficoltà di inserimento nel mercato immobiliare, in primo luogo per le grandi dimensioni dell'intero complesso e, secondariamente per la destinazione dell'area prevista dagli strumenti urbanistici comunali, (per altro rimasta invariata rispetto alle precedenti previsioni). A quanto esposto deve essere aggiunta una dislocazione defilata rispetto alle principali vie ed arterie di

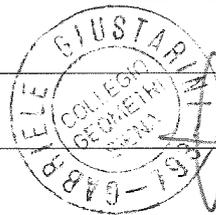


comunicazione; ed il fatto che, un possibile riadattamento del complesso ad
altra destinazione urbanistica imporrebbe dei costi tali da rendere
antieconomico l'investimento.

Alla data della valutazione (agosto 2017) un complesso immobiliare
con questa tipologia ed in questa ubicazione non desta interesse da parte
degli imprenditori.

Il valore immobiliare di realizzo ha tenuto conto di tutti i parametri
sopraesposti e descritti nel corpo della perizia pertanto è da ritenersi congrua
la valutazione di € 1.563.811,75.

(euro unmilione cinquecentosessantatremilaottocentoundici virgola settantacinque).



In fede,

Geom. Gabriele Giustarini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gabriele Giustarini".

Fanno seguito verbale di asseveramento, elenco allegati ed allegati

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI SIENA

TRIBUNALE DI SIENA

CRONOL. N. 3316/2017

Verbale di asseverazione di perizia

Addi 29 (ventinove) Agosto 2017, in Siena nella cancelleria del GIUDICE DI PACE Tribunale

innanzi al sottoscritto cancelliere è comparso il Geometra Gabriele Giustarini nato a Siena il 27 Giugno 1967 e residente in Sovicille, loc. Carpineto, via Danimarca n. 5, Cod. Fisc. GST GRL 67H27 I726Q, il quale chiede di asseverare l'aggiornamento della perizia redatta per la determinazione del più probabile valore del complesso immobiliare di proprietà della ditta Swisel Italiana s.p.a di cui alla procedura di fallimento n. 11/12.

Il perito, previa ammonizione, presta giuramento secondo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto agli obblighi affidatimi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

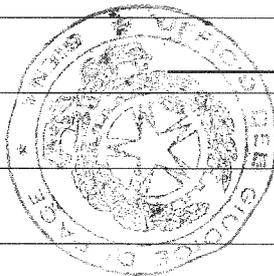
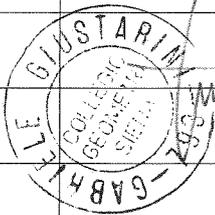
Letto approvato e sottoscritto.

Il Perito

Il Cancelliere

Geom. Gabriele Giustarini

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO



Fabrizio Totani