

**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 SCALO, ASCIANO (SI).**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA SUL LOTTO 2

Perito Edile Michele Catoni

Curatore Fallimentare: Dott. Roberto De Marco

Giudice delegato: Dott. Gianmarco Marinai

A seguito di intercorso con il Curatore, Dott. Roberto De Marco, lo scrivente tecnico Perito Edile Michele Catoni congiuntamente al Curatore, derivante dal ricevimento di proposta irrevocabile di acquisto su tale lotto, relaziona sulla documentazione ricevuta.

Dovendo ad oggi fare una considerazione sulla proposta pervenuta, a parere dello scrivente, a seguito della corrispondenza intervenuta tra la curatela ed il comune di Asciano, stante la situazione urbanistica attuale che prevede a breve l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia, le possibilità di recupero dell'area in funzione del Regolamento Urbanistico dell'ente risulta completamente stravolto rispetto all'originaria perizia dell'Ottobre 2020.

Si fa presente che al tempo della redazione della perizia, nell'area era previsto un "piano di recupero" per 30'000 mq. suddivisi tra residenziale, commerciale e direzionale e sul quale lo scrivente aveva calcolato il valore di stima.

Ad oggi, a seguito degli incontri eseguiti con la curatela e gli organi del comune, si fa fede alla PEC di risposta del Comune di Asciano pervenuta al Dott. De Marco, dalla quale si evince come di seguito riporto testualmente:

“In relazione all’area in oggetto si ricorda che il Regolamento Urbanistico Comunale approvato il 31.03.2017 ha perso la propria efficacia il 31.12.2023, a seguito del decorso dei cinque anni dalla sua approvazione e delle successive proroghe disposte dalla normativa legate all’emergenza sanitaria (Covid).

Dal 01.01.2024, l’area in oggetto si intende annoverata fra quelle “non pianificate” di cui all’art. 105 della Legge Regionale 65/2014, laddove si stabilisce, tra l’altro, che: “nelle aree non pianificate (...) sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d’uso o aumento del numero delle unità immobiliari”.

Dal punto di vista ambientale i documenti prodotti dall’offerente, rilevano un costo di risanamento per la ricostruzione di stabilimento industriale che è aggravato da costi di natura ambientale che riguardano l’intera area e che mi trovano concorde.

Inoltre dalla caratterizzazione dei saggi eseguiti sono emersi elementi di inquinamento del sottosuolo.

In conclusione, la valutazione del lotto attualmente si mostra fortemente compromessa con il rischio che nel caso di mancata vendita, la curatela sia chiamata con propri mezzi a sostenere spese ulteriori.

13 Maggio 2026

In fede, Perito Edile Michele Catoni