

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
MOBILIARE E IMMOBILIARE SITO IN LOCALITA' CASTELNUOVO SCALO E IN
LOCALITA' ARBIA SCALO, ASCIANO (SI).**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DANNEGGIAMENTI
SUBITI SUL LOTTO 3

Perito Edile Michele Catoni

**Via Sicilia 16, 53100 – Siena (SI)
cell. 338-3794729**

**email: michelecatoni@yahoo.it
emailPEC: michele.catoni@pec.eppi.it**

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 furto e dai danneggiamenti avvenuti nella fabbrica di Castelnuovo Scalo (LOTTO 3), ha eseguito sopralluogo sul posto in data 28/03/2025 per prendere visione di quanto accaduto.

Dall'incontro avvenuto è emerso un considerevole danno pregiudiziale al valore di vendita del lotto 3, sinteticamente composto:

- fabbricato industriale di circa 24'000 mq. (totali);
- resede circostante di circa 45'000 mq.;
- macchinari e attrezzature varie;
- terreni per circa 90 ettari.

I danneggiamenti hanno riguardato l'asportazione dei cavi elettrici dell'intero impianto di una ampia porzione dell'opificio (vedi documentazione fotografica in allegato). Dove è stato possibile sono stati sfilati tutti i cavi dalle canalette "fuori traccia", tranciandoli in partenza dalle varie uscite dei numerosi armadietti dei quadri elettrici.

Dovendo ad oggi fare una considerazione sul danno arrecato, a parere dello scrivente, la soluzione della problematica potrebbe essere il rifacimento totale dell'impianto.

Il ripristino di quello esistente potrebbe presentare delle problematiche di adeguamento degli impianti secondo le certificazioni di conformità attuali vigenti e ostativo alla certificazione di corrispondenza finale, oltreché a gravare sulla massa fallimentare.

Pertanto, il rifacimento totale ex novo dell'impianto, come da norme attuali, prevedrebbe i seguenti passaggi:

- progettazione da ingegnere specializzato;
- fornitura del materiale e posa in opera;
- certificazione e collaudo.

Dalla mia esperienza professionale oltre alle consultazioni eseguiti su apposite riviste tecniche professionali, l'incidenza di un nuovo impianto elettrico industriale può aggirarsi tra i 60,00 ed i 120,00 €/mq. Pur tenendo in considerazione l'importo inferiore, relativamente alla notevole superficie di intervento, **i costi complessivi potrebbero aggirarsi al milione di euro.**

A seguito del danneggiamento, si rileva che lo stato attuale della fabbrica e dei relativi macchinari e impianti sono in completo stato di abbandono e ad oggi, a mio avviso, NON più fruibili in particolar modo in considerazione di una ipotetica continuità sul settore dei laterizi il cui andamento negli ultimi anni è oltretutto in fortissimo calo, a causa anche ai rincari dei combustibili necessari per la produzione.

22 Luglio 2025

In fede, Perito Edile Michele Catoni











