



TRIBUNALE DI SIENA **Sezione Fallimentare**

FALLIMENTO DI "CET spa ."

Reg.Fall. n.1982 del 2003 - Sentenza n.392/2003

emessa dal Tribunale di Siena in data 30/04/2003

**IL GIUDICE
DELEGATO:**

Dott.ssa MARTA DELL'UNTO

IL CURATORE:

Dott. FRANCESCO BONELLI

RELAZIONE SUPPLETIVA DEPREZZAMENTO DEI VALORI DI VENDITA



OGGETTO:

**3° RELAZIONE-
DEPREZZAMENTO DEI VALORI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI
POSTI IN LOCALITA' BADESSE, NEL COMUNE DI
MONTERIGGIONI**

*Colle di Val d'Elsa
18 marzo 2025*

IL TECNICO (firmato digitalmente)
Geom. BARBIERI FABIO



RIFERIMENTI:

Nomina Perito Estimatore in data 02 maggio 2016

Consegna relazione tecnica peritale in data 13/09/2016

Aggiornamento relazione tecnica peritale in data 22/04/2022

Colle di Val d'Elsa 18/03/2025

1. PREMESSA e PRECISAZIONI

Il Curatore del fallimento Dott. Francesco Bonelli in riferimento alla istanza di vendita senza incanto degli immobili mi chiede di valutarne il loro deprezzamento causato dal ventennale stato di completo abbandono:

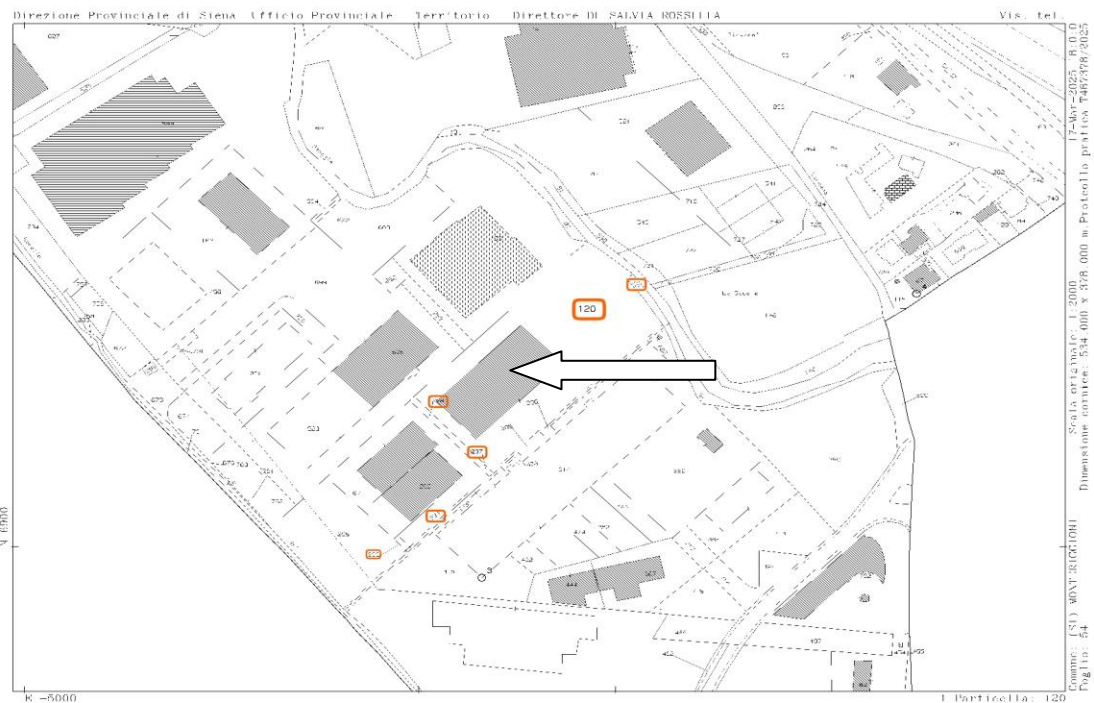
- Il fabbricato è stato costruito negli anni 1992/1994;
- Il deprezzamento per vetustà degli edifici industriali può ricondursi alla tabella U.E.E.C. nella quale si ritiene che la loro vita utile sia di 50 anni;
- il fabbricato è nella fascia di "31 anni di vita utile" con un deprezzamento in percentuale (D%) tra 42.85% e 55.00% = D% deprezzamento medio del 44%;
- Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona delle Badesse-codice di zona E6, tabella 2° semestre 2024 attribuisce un valore minimo di €.340/mq. per uno stato conservativo normale;
- Gli annunci di vendita che si sono succeduti nel tempo, con i ribassi d'asta prospettati:
da €.760.000,00
ad €.684.000,00
ad €.540.000,00 alla data odierna, non hanno avuto riscontro;
- il fabbricato stante il trascorrere del tempo è in pessime condizioni generali, gli interni sono stati vandalizzati, il fabbricato è divenuto sede di una colonia di piccioni i quali hanno disperso il loro guano, le loro carcasse, ovunque (vedi foto), la copertura dell'edificio è invasa dal fogliame e dagli escrementi dei volatili che hanno ostruito completamente i canali di scolo delle acque meteoriche con conseguenze "distruttive" facilmente immaginabili per gli ambienti sottostanti, i piazzali esterni, in asfalto, sono stati distrutti dagli apparati radicali delle alberature spontanee alte decine di metri;

N.B. L'accesso al compendio immobiliare è regolato da un cancello scorrevole, percorrendo la strada privata esclusiva che si diparte dai piazzali della lottizzazione.

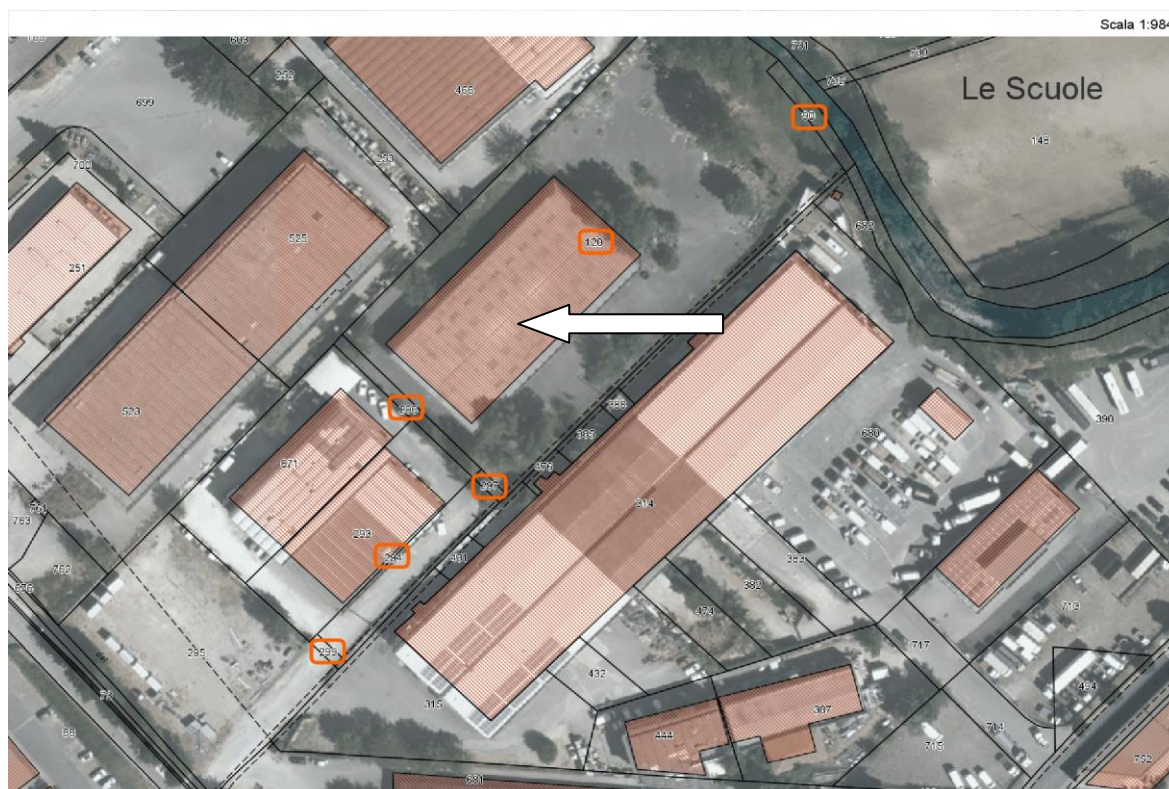
La viabilità è rappresentata nel foglio di mappa n.54 con le particelle n.299 e n.294 le quali formano un "unicum" che individua la strada di penetrazione al compendio esecutato, le rimanenti particelle all'interno del lotto sono la n.297, la n.296 e la particella n.90 che si trova lungo il confine Nord-Est del lotto.

I terreni sopra indicati, (vedi visure catastali) sono in carico alla società **CET s.r.l. con la P.IVA 00013910526**, non ricomprese nella procedura fallimentare della società **"CET costruzioni elettriche e telefoniche s.p.a con P.IVA 00710810524"**.

La viabilità sopra descritta (p.lle n.299 e n.294) di fatto viene utilizzata senza limitazioni dai fabbricati adiacenti censiti al catasto fabbricati fg.54 p.lle n.293 e n.671 di proprietà rispettivamente delle soc.tà "Immobiliare Foenna di Ruvo Pietro & c. s.a.s" e della soc.tà "Nenni 78 Estate s.r.l."



ESTRATTO DAL CATASTO Fg.54 plle nn.90-294-296-297e 299



ESTRATTO DALLA CARTOGRAFIA -SIT CATASTO e FOTO AEREE



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2025

Data: 17/03/2025 Ora: 18.10.27 pag: 1 Fine

Visura n.: T474653/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTERIGGIONI (F598) provincia SIENA
Soggetto individuato	CET COSTRUZIONI ELETTRICHE E TELEFONICHE S.P.A sede in SAN GIMIGNANO (SI) (CF: 00710810524)

1. Immobili siti nel Comune di MONTERIGGIONI (Codice F598) Catasto dei Fabbricati											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		54	120				D01				Euro 11.950,81
										VIA PIETRO NENNI Piano T-1 VARIAZIONI TOPOGNOMASTICA del 02/08/2021 Pratica n. SI/135565 in atti cat. 02/08/2021 VARIAZIONE DI TOPOGNOMAS LICA (n. 35963.1/2021)	
										Annotazione	

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 11.950,81

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CET COSTRUZIONI ELETTRICHE E TELEFONICHE S.P.A.	00710810524	(1) Proprietà 100%
DATI DERIVANTI DA: Atto del 08/09/2000 Pubblico ufficiale DINOC FO CATAI DO Sede POGGIBONSI (SI) Repertorio n. 86573 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4996.1/2000 Reperto PI di SIENA in atti del 13/09/2000			

Totale Generale: Rendita: Euro 11.950,81

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2025

Data: 17/03/2025 Ora: 17.57.34 pag: 1 Segue

Visura n.: T465655/2025

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di MONTERIGGIONI (F598) provincia SIENA - Limitata al foglio: 54
Soggetto individuato	CET SRL CON SEDE IN SAN GIMIGNANO (CF: 00013910526)

1. Immobili siti nel Comune di MONTERIGGIONI (Codice F598) Catasto dei Terreni											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Im. are ca.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	54	90		-	BOSCO ALTO	U		01 30	Dominicale Euro 0,09 Lire 182	Impianto raccanografico del 02/09/1971	
2	54	294		-	RELENTA UR			05 70	Agrario Euro 0,01 Lire 26	FR AZIONAMENTO del 21/05/1982 in atti cat. 24/01/1983 (n. 7482)	
3	54	296		-	RELENTA UR			01 70		FR AZIONAMENTO del 21/05/1982 in atti cat. 24/01/1983 (n. 7482)	
4	54	297		-	RELENTA UR			00 30		FR AZIONAMENTO del 21/05/1982 in atti cat. 24/01/1983 (n. 7482)	
5	54	299		-	RELENTA UR			00 30		FR AZIONAMENTO del 21/05/1982 in atti cat. 24/01/1983 (n. 7482)	

Totale: Superficie .09,30 Redditi: Dominicale Euro 0,09 Agrario Euro 0,01

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CET SRL CON SEDE IN SAN GIMIGNANO	00013910526	(1) Proprietà 100%
DATI DERIVANTI DA: Atto del 25/03/1994 Pubblico ufficiale DINOLFO Sede POGGIBONSI (SI) Repertorio n. 43694 - UR Sede POGGIBONSI (SI) Registrazione n. 230 registrato in dat. 08/04/1994 - Voltura n. 1301.1/1994 in atti cat. (R.0087) 294			

Totale Generale: Superficie .09,30 Redditi: Dominicale Euro 0,09 Agrario Euro 0,01

Unità immobiliari n. 5



SCORCIO DEL CAPANNONE E DEI PIAZZALI DA NORD-OVEST



SCORCIO DEL CAPANNONE E DEI PIAZZALI DA NORD-OVEST



SCORCIO DEL CAPANNONE E DEI PIAZZALI DA SUD-EST



SCORCIO DEL CAPANNONE E DEI PIAZZALI LATO INGRESSO DA SUD-OVEST



SCORCIO DEGLI INTERNI DEL CAPANNONE



2. ASSUNZIONI E LIMITI DELLA STIMA:

I risultati esposti nel presente rapporto si basano sui presupposti ed i limiti di seguito indicati, di cui si informa ed avverte espressamente il potenziale acquirente al fine di un appropriato uso del rapporto stesso.

Nella redazione del presente rapporto, lo scrivente ha considerato tutti i dati sui quali ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o che ha semplicemente citato nel rapporto, come attendibili ed accurati.

- Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate, se impiegate, nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
- Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore in esso contenute.
- L'opinione di valore espressa nel rapporto è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.
- I valori riportati si riferiscono ai beni considerati privi di passività ambientali riconducibili alla presenza nel sito di rifiuti accumulatisi durante la gestione o all'ipotesi in cui un qualsiasi fatto di inquinamento abbia comportato la contaminazione del sito.
- Questo rapporto è stato emesso solo per l'uso definito nell'oggetto e non è valido per nessuna altra finalità.

La situazione immobiliare degli insediamenti industriali e delle attività produttive, nella zona di riferimento non è incoraggiante, la domanda è volta esclusivamente alle procedure esecutive perché ritenute portatrici di valori sensibilmente minori di quelli di libero mercato.

Tenuto conto delle criticità descritte e rese evidenti con la documentazione fotografica riteniamo di attribuire all'intero compendio esecutato un valore di vendita compreso tra euro 330.000,00 v.m. (valore minimo) (trecentotrentamila euro) e euro 380.000,00 (trecentottantamila euro)

3. CONCLUSIONI:

Stante le considerazioni di cui sopra riteniamo che il valore a "corpo e non a misura" del compendio immobiliare riferito ai beni compresi nel fallimento "**CET spa Reg.Fall.n.1982 del 2003 - Sentenza n.392/2003 emessa dal Tribunale di Siena in data 30/04/2003**"

possa essere indicato in un valore compreso tra euro 330.000,00 (trecentotrentamila euro) ed euro 380.000,00 (trecentottantamila euro) tenuto in necessario conto la vetustà trentennale e l'aggravamento manutentivo dell'intero compendio.

Concludo con la speranza di avere risposto esaurientemente al quesito ricevuto dal Curatore del fallimento Dott. Francesco Bonelli.

Data della valutazione 18/03/2025

In fede

il C.t.u. (firmato digitalmente)
geom. Barbieri Fabio