

-  
Via - IN LIQUIDAZIONE -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Stima del complesso immobiliare  
“Castello di Porrone” in Cinigiano (GR)**

**Committente Curatela Fallimentare**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Avellino 15/03/2021**

**ing. Antonio Camuso**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. PREMESSA

Nel seguito si procederà alla stima dei beni della società “  
in                      alla via                      La società fallita è proprietaria, tra gli altri cespiti in suo  
possesto, anche di un complesso immobiliare sito nel comune di Cinigiano (GR), che ha le caratteristiche  
di una residenza storica e che è conosciuto come “Castello di Porrona”. Limitatamente a tale complesso  
immobiliare il sottoscritto ing. Antonio Camuso, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di  
Avellino al n. 1044, ha ricevuto incarico dalla curatela fallimentare di proceder alla stima al fine di  
individuare il valore di mercato del bene di che trattasi.

Per procedere alla stima si è esaminata la documentazione fornita, si sono svolte le necessarie ricerche  
catastali e si sono effettuati due accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cinigiano nei giorni 23 e  
24 giugno 2020, al fine di verificare la situazione urbanistica, con particolare riguardo alle destinazioni  
d'uso.

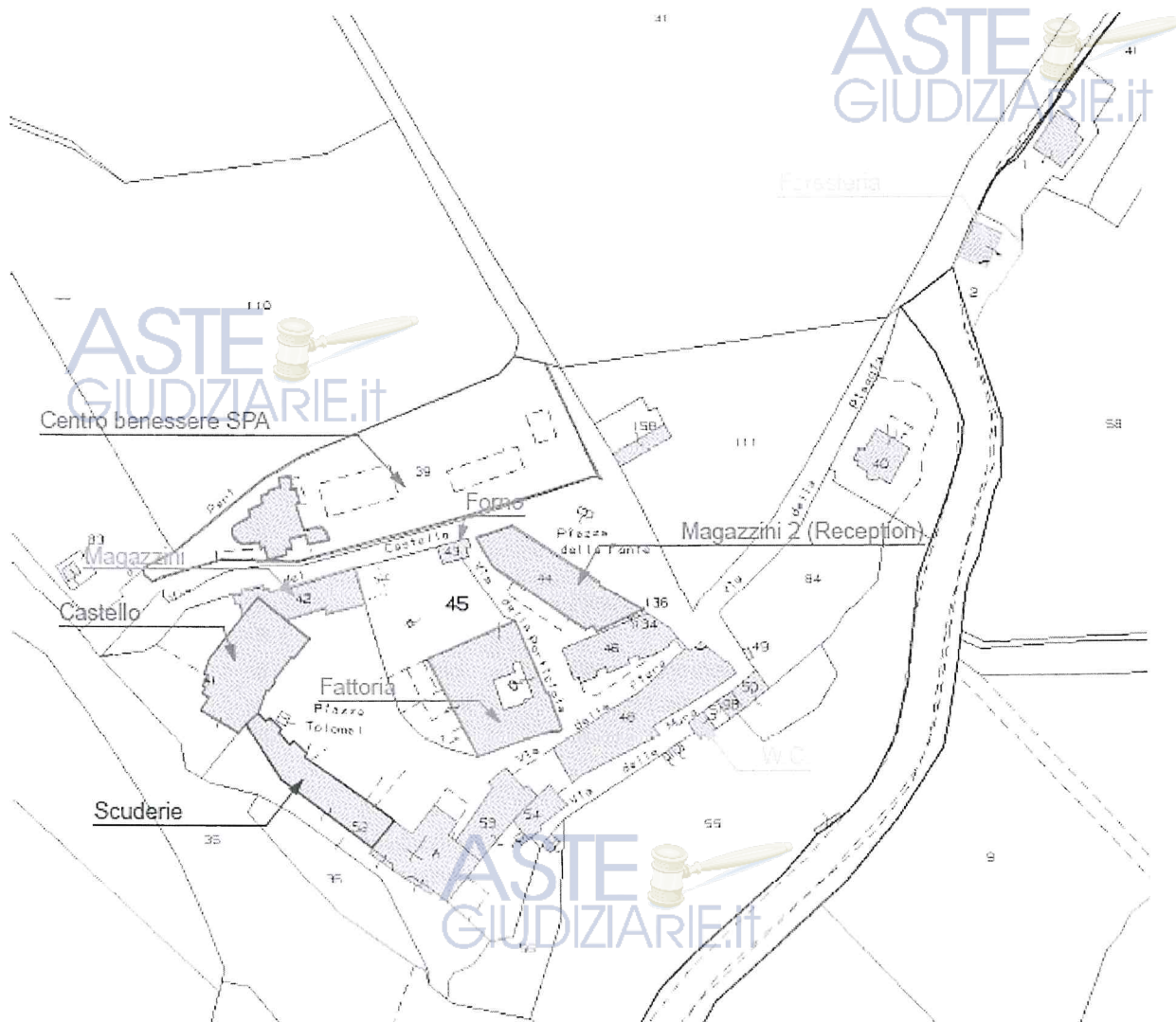
Si sono inoltre effettuati tre accessi presso il complesso immobiliare rilevando le consistenze degli  
immobili e confrontandole con le planimetrie catastali, dopo averne controllato a campione la  
rispondenza di alcune misure.

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porrona è un piccolo borgo nel comune di Cinigiano (GR), situato sulle pregiate colline del Montalcino,  
a circa 25 Km in linea d'aria a nord-est di Grosseto. Lo si raggiunge da una derivazione della SP. 7  
Cinigianese, che da Paganico va verso il monte Amiata. Nella frazione è presente l'omonimo castello,  
che fu, fin dal Medioevo, luogo di residenza delle nobili famiglie senesi dei Tolomei e dei Piccolomini.  
La sua posizione, in un contesto geografico di particolare interesse, pur essendo prossima a numerosi  
itinerari naturalistici e storico-culturali, appare come una cattedrale nel deserto, vista la tortuosità delle  
strade di accesso.

Al borgo si accede da una porta situata a Nord-Est ed attraverso un lungo corridoio costituito da alcuni  
fabbricati occupati da un esiguo nucleo di residenti, si accede alla "piazza Tolomei", fulcro dell'intera  
struttura. Su questa piazza ampia e soleggiata, si affacciano la maggior parte degli edifici di proprietà  
della società fallita, adibiti ad attività alberghiera e di ristorazione; nella breve descrizione che segue  
essi verranno denominati, in analogia anche alle precedenti perizie di stima e alla planimetria di seguito  
riportata, con le seguenti denominazioni:





"Il Castello" ad oggi completamente ristrutturato ed adibito a residenza e rappresentanza; "La Fattoria", che ospita al PT un ristorante bar, un locale deposito, due locali adibiti a negozi, due bagni e un appartamento, una cantina al piano S1, sette appartamenti al piano primo e 10 al piano secondo; "Le Scuderie", situate di fronte alla Fattoria e costituite da due livelli: uno seminterrato che ospita un lounge-bar, oltre a varie sale da gioco e da biliardo, e si protende fin sotto la Chiesa occupando i locali ex ACLI, ed uno a piano rialzato che ospita tre appartamenti, tre camere e un piccolo ufficio; "I Magazzini", posizionati accanto al Castello e che con esso si compenetrano costituiti da tre livelli sfalsati tra di loro: piano terra rispetto alla strada esterna, dove si trovano gli spogliatoi del personale, una lavanderia al piano superiore e salendo ancora si trovano un bar e un appartamento, che si affaccia al piano terra rispetto a piazza Tolomei; "I Magazzini 2" che ospitano la reception e un ampio locale a piano primo adibito a deposito. Immediatamente a ridosso delle mura, sul lato Nord prospiciente a via del Castello, vi è un edificio di più recente costruzione su tre livelli adibito a SPA: al PT vi è una piscina coperta, vasche idromassaggi e un locale relax; al piano primo vasta zona relax adiacente a sauna e bagno turco, oltre due bagni e due cabine trattamenti; al secondo piano vi è il bagno del personale, la

CATASTO FABBRICATI Comune di Cinigiano (GR)							
Foglio	P.IIa	Sub	Denominazione	Ubicazione	Cat.	Classe	Consistenza
91	45	36	Fattoria	Via della Porticciola	AU		167 mq
91	45	37	Fattoria	Via della Porticciola	C/1	1	148 mq
91	45	38	Fattoria	Via della Porticciola	A/4	1	3 vani
91	45	39	Fattoria	Piazza Tolomei	A/4	1	3,5 vani
91	45	40	Fattoria	Piazza Tolomei	A/4	1	4 vani
91	45	41	Fattoria	Piazza Tolomei	C/2	1	32 mq
91	51		WC	Via delle Mura	C/2	1	10 mq
91	52	2	Scuderie	Piazza Tolomei	C/1	2	216 mq
91	52	5	Scuderie	Piazza Tolomei	C/1	2	14 mq
91	52	7	Scuderie	Piazza Tolomei	A/4	2	4 vani
91	52	8	Scuderie	Piazza Tolomei	A/4	2	3 vani
91	52	9	Scuderie	Piazza Tolomei	A/4	2	2,5 vani
91	52	10	Scuderie	Piazza Tolomei	A/4	2	2,5 vani
91	52	11	Scuderie	Piazza Tolomei	A/4	2	1,5 vani
91	52	12	Scuderie	Piazza Tolomei	C/2	1	9 mq
92	9		Ex Cappella	Podere S. Lucia	C/2	2	55 mq
112	1	2	Foresteria	Località Porrone	AU		145 mq

CATASTO TERRENI Comune di Cinigiano (GR)				
Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie
90	55	Seminativo	3	4.340 mq
91	34	Seminativo	3	21.800 mq
		Uliveto	3	6.470 mq
91	35	Bosco misto	U	6.570 mq
91	36	Bosco misto	U	470 mq
91	37	Seminativo	3	51.410 mq
91	38	Pascolo cesp.	1	3.920 mq
91	55	Uliveto	3	4.485 mq
91	56	Pascolo cesp.	2	560 mq
91	63	Uliveto	3	3.330 mq
91	67	Bosco misto	U	300 mq
112	2	Fabbr. Rurale (Foresteria)		260 mq

Nella tabella seguente, invece, vengono ricapitolate, per quanto attiene ai fabbricati, le consistenze di ciascun immobile, desunte dai certificati catastali, al fine di ricavare la consistenza totale del cespite, divise per destinazione d'uso:

CATASTO FABBRICATI Comune di Cinigiano (GR)				
Foglio	P.IIa	Sub	Denominazione	Sup. catastale
91	41	4	Castello (abitazione)	1143
		5		
91	41	6	Castello (deposito)	58
	42	5		
91	41	7	Castello (abitazione)	112
	42	8		
91	41	8	Castello (deposito)	19
	Totale "Castello" - abitazione			1255
	Totale "Castello" - deposito			77
91	42	6	Magazzini (laboratorio)	114
91	42	9	Magazzini (negozi)	58
	Totale "Magazzini" - laboratorio			114
	Totale "Magazzini" - negozi			58
91	43		Forno	21
	Totale "Forno" - negozi			21
91	44	8	Magazzini 2 (deposito)	281
91	44	11	Magazzini 2 (deposito)	50
91	44	13	Magazzini 2 (abitazione)	80
	Totale "Magazzini 2" - deposito			331
	Totale "Magazzini 2" - abitazione			80
91	45	12	Fattoria (negozi)	47
91	45	13	Fattoria (negozi)	28
91	45	16	Fattoria (abitazione)	89
91	45	17	Fattoria (abitazione)	36
91	45	18	Fattoria (abitazione)	49
91	45	19	Fattoria (abitazione)	51
91	45	22	Fattoria (abitazione)	73
91	45	23	Fattoria (abitazione)	65
91	45	24	Fattoria (abitazione)	55
91	45	25	Fattoria (abitazione)	54
91	45	26	Fattoria (abitazione)	41
91	45	27	Fattoria (abitazione)	43
91	45	28	Fattoria (abitazione)	32
91	45	29	Fattoria (abitazione)	34
91	45	30	Fattoria (abitazione)	30
91	45	31	Fattoria (abitazione)	51
91	45	35	Fattoria (area urbana)	664
91	45	36	Fattoria (area urbana)	167
91	45	37	Fattoria (negozi)	206
91	45	38	Fattoria (abitazione)	70
91	45	39	Fattoria (abitazione)	70
91	45	40	Fattoria (abitazione)	77
91	45	41	Fattoria (deposito)	47
	Totale "Fattoria" - negozi			281
	Totale "Fattoria" - abitazione			920
	Totale "Fattoria" - area urbana			831
	Totale "Fattoria" - deposito			47



CATASTO FABBRICATI Comune di Cinigiano (GR)				
Foglio	P.lla	Sub	Denominazione	Sup. catastale
91	51		Bagni - deposito	17
	98	2		
Totale "W.C." - deposito				17
91	52	2	Scuderie (negozio)	198
		3		
91	52	5	Scuderie (negozio)	28
91	52	7	Scuderie (abitazione)	74
91	52	8	Scuderie (abitazione)	58
91	52	9	Scuderie (abitazione)	53
91	52	10	Scuderie (abitazione)	57
91	52	11	Scuderie (abitazione)	37
91	52	12	Scuderie (deposito)	9
Totale "Scuderie" - negozio				226
Totale "Scuderie" - abitazione				279
Totale "Scuderie" - deposito				9
92	9		Cappella demolita	61
Totale "Cappella"				61
112	1	2	Foresteria	145
Totale "Foresteria" - area urbana				145
Totale "Foresteria" - abitazione				199
Totale "Foresteria" - portico				60
91	39	1	SPA	
Totale "SPA" area urbana				2300
Totale "SPA" attività produttiva				325

Nella tabella seguente, infine, vengono ricapitolate le consistenze totali, divise per destinazione d'uso, sempre riferite ai fabbricati:

Abitazione	2733
Deposito	481
Laboratorio	114
Negozio	388
Cappella	61
Area Urbana	3191
Attività produttiva	325

Anche i terreni sono stati raggruppati per qualità e i risultati sono stati riportati nella tabella che segue:

### 3) Pregio storico-architettonico (PS)

Alto	Basso	Nulla
1,10	1,00	0,90

### 4) Panoramicità (PA)

Ottima	Media	Scadente
1,05	1,00	0,95

Fissati i valori dei coefficienti di differenziazione, si procede nel seguito, immobile per immobile, a determinare le superfici commerciali distinte per effettiva destinazione ed autorizzazione urbanistica.

#### 1) SPA (Superfici ricavate dalla DIA 20/2015)

Superficie	DU	SC	PS	PA	Somm. Coeff	Totale
325	1,10	1,00	0,90	1,00	0,99	322
2300	0,10	1,00	0,90	1,00	0,09	207
<b>Totale superficie differenziata SPA</b>						<b>529</b>

#### 2) Castello (Superfici ricavate dai certificati catastali)

Superficie	DU	SC	PS	PA	Somm. Coeff	Totale
1143	1,10	1,00	1,10	1,05	1,27	1452
112	1,10	1,00	1,00	0,95	1,05	117
58	0,25	1,00	1,00	0,95	0,24	14
21	0,25	1,00	1,00	0,95	0,24	5
<b>Totale superficie differenziata Castello</b>						<b>1588</b>

#### 3) Magazzini (Superfici ricavate dai certificati catastali)

Superficie	DU	SC	PS	PA	Somm. Coeff	Totale
114	0,50	1,00	1,00	0,95	0,48	54
58	0,50	1,00	1,00	0,95	0,48	28
<b>Totale superficie differenziata Magazzini</b>						<b>82</b>

#### 4) Forno (Superfici ricavate dai certificati catastali)

Superficie	DU	SC	PS	PA	Somm. Coeff	Totale
21	0,50	1,00	1,00	0,95	0,48	10
<b>Totale superficie differenziata Forno</b>						<b>10</b>

#### 5) Reception – Magazzini 2 (Superfici ricavate dai certificati catastali)

Superficie	DU	SC	PS	PA	Somm. Coeff	Totale
281	0,25	0,60	1,00	0,95	0,14	40
50	0,25	0,60	1,00	0,95	0,14	7
80	1,10	1,00	1,00	0,95	1,05	84
<b>Totale superficie differenziata Magazzini 2</b>						<b>131</b>

6) Fattoria (Superfici ricavate dai certificati catastali)

Superficie	DU	SC	PS	PA	Somm. Coeff	Totale
281	0,50	1,00	1,00	0,95	0,48	133
922	1,10	1,00	1,00	0,95	1,05	963
831	0,10	1,00	1,00	0,95	0,10	79
47	0,25	1,00	1,00	0,95	0,24	11
<b>Totale superficie differenziata Fattoria</b>						<b>1187</b>

7) WC (Superfici ricavate dai certificati catastali)

Superficie	DU	SC	PS	PA	Somm. Coeff	Totale
17	0,25	0,60	0,90	0,95	0,13	2
<b>Totale superficie differenziata WC</b>						<b>2</b>

8) Scuderie (Superfici ricavate dai certificati catastali)

Superficie	DU	SC	PS	PA	Somm. Coeff	Totale
244	0,50	1,00	1,00	0,95	0,48	116
279	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	307
9	0,25	1,00	1,00	1,00	0,25	2
<b>Totale superficie differenziata Scuderie</b>						<b>425</b>

9) Foresteria (Superfici ricavate dalla DIA \_\_\_\_\_)

Superficie	DU	SC	PS	PA	Somm. Coeff	Totale
199	1,00	1,00	0,90	0,95	0,86	170
<b>Totale superficie differenziata Foresteria</b>						<b>170</b>

All'area di sedime della Cappella demolita non è stata assegnata nessuna superficie differenziata, in quanto la proprietà appare da oltre un cinquantennio in uso pubblico, come testimonia il piccolo monumento commemorativo. Le superfici differenziate dell'intero cespite vengono ricapitolate nella tabella che segue:

1) SPA	529
2) Castello	1588
3) Magazzini 1	82
4) Forno	10
5) Magazzini 2	131
6) Fattoria	1187
7) WC	2
8) Scuderie	425
9) Foresteria	170
<b>Totale</b>	<b>4124</b>



fallimentare del fallimento ' \_\_\_\_\_ dal dott. Fabrizio Versiero, quale delegato del curatore Alessandro Colaci, dalla dott.ssa Angela Lopardo, quale delegato del curatore fallimentare dott. Francesco Maticena, dal sig. \_\_\_\_\_ nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società " \_\_\_\_\_ dall'arch. Francesco Tagliatela quale esperto stimatore e dal dott. Nicola Morgantuoni funzionario giudiziario del Tribunale di Grosseto.

Nelle pagine da 1 a 3 di tale inventario sono riportati gli arredi e le attrezzature relativi alle 24 stanze d'albergo, sia quelle alloggiate nell'edificio denominato "Fattoria" che quelle alloggiate nell'edificio denominato "Scuderie"; nelle pagine da 4 a 5 sono riportati gli arredi e le attrezzature del ristorante "Il Chiostro", alloggiato nell'edificio denominato "Fattoria"; nelle pagine da 6 a 12 sono riportati gli arredi e le attrezzature del ristorante relativi all'edificio denominato "Castello"; nella pagina 13 sono riportati gli arredi e le attrezzature del longue bar alloggiato nell'edificio denominato "Scuderie"; nella pagina 14 sono riportati gli arredi e le attrezzature del bar Tolomei alloggiato nell'edificio denominato "Magazzini"; infine nella pagina 15 sono riportati gli arredi relativi all'edificio denominato "Foresteria". Tutti gli arredi delle stanze del complesso immobiliare sono di discreta qualità, fatta eccezione di quelli della foresteria che sono invece dozzinali. Alcuni pezzi dell'arredamento del castello appaiono di pregio. Per quanto attiene alle stanze d'albergo si fissa un prezzo medio a stanza, senza distinzione tra appartamenti e stanze singole. Gli arredi, pur di buona qualità, sono comunque usati ed alcuni, come gli armadi a muro, di scarso valore.

Considerando la dotazione di ogni stanza come si evince dall'inventario, si stima un valore a camera di 1.500,00 €; tale valore costituisce una media tra gli appartamenti e le stanze e quindi l'arredo delle unità immobiliari destinate ad attività alberghiera ha un valore stimato di

$$24 \times 1.500 = \mathbf{36.000,00 \text{ €}}$$

Anche i corridoi e le parti comuni sono arredate; per tali arredi si stima un valore forfettario di **5.000,00 €**.

Per le attrezzature del ristorante e per gli arredi della sala si stima un valore di **9.000,00 €**.

Come accennato, il castello presenta alcuni pezzi che appaiono di pregio, a cominciare dal piano terra con l'ampia cucina dotata di ogni attrezzatura; vi sono inoltre parecchi quadri, tappeti e suppellettili.

Considerando la quantità e la qualità degli arredi si fissa per il castello un valore di **50.000,00 €**.

Gli arredi del longue bar si stimano per un valore di **7.500,00 €**, mentre quelli del bar Tolomei si valutano **2.000,00 €**. Per gli arredi della foresteria, infine, viene stimato un valore di **500,00 €**.

Si evidenzia che il verbale di inventario non riporta gli arredi della SPA, che invece risulta completamente attrezzata; si stima per essi un valore di **€ 15.000,00**.

Ricapitolando:

Camere	36.000,00 €
Parti comuni	5.000,00 €
Ristorante	9.000,00 €
Castello	50.000,00 €
Longue bar	7.500,00 €
Var Tolomei	2.000,00 €
Foresteria	500,00 €
SPA	15.000,00 €
<b>Totale</b>	<b>125.000,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore totale del complesso immobiliare comprendente beni mobili e immobili è quindi il seguente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**11.611.702,85 + 125.000,00 = 11.736.702,85**

Nel seguito si riporta il rilievo fotografico dei beni oggetto di stima e gli allegati alla relazione.  
Il sottoscritto, ritenendo di aver svolto il mandato affidatogli, rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino 15/03/2021

ing. Antonio Camuso

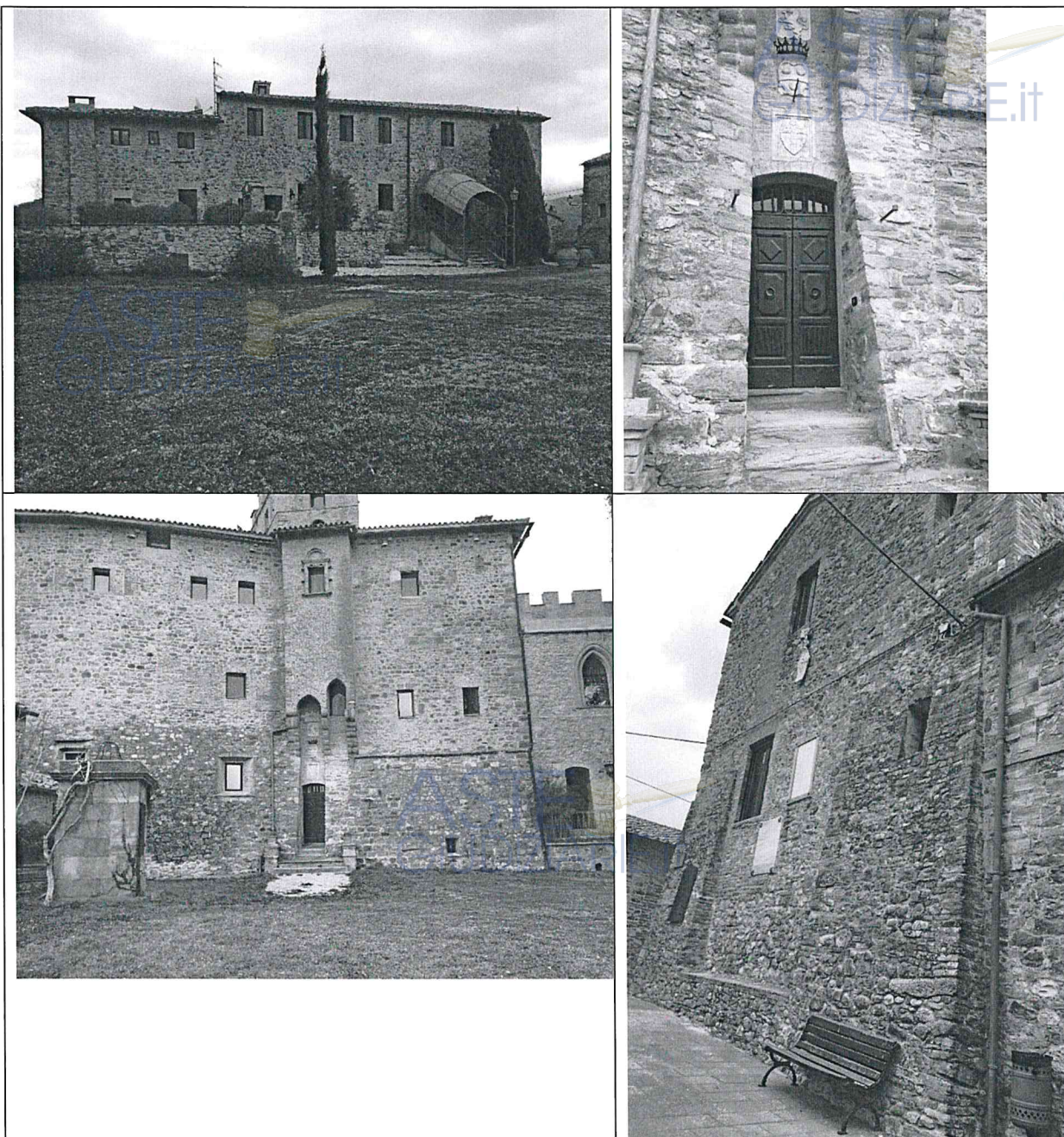
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Esterni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

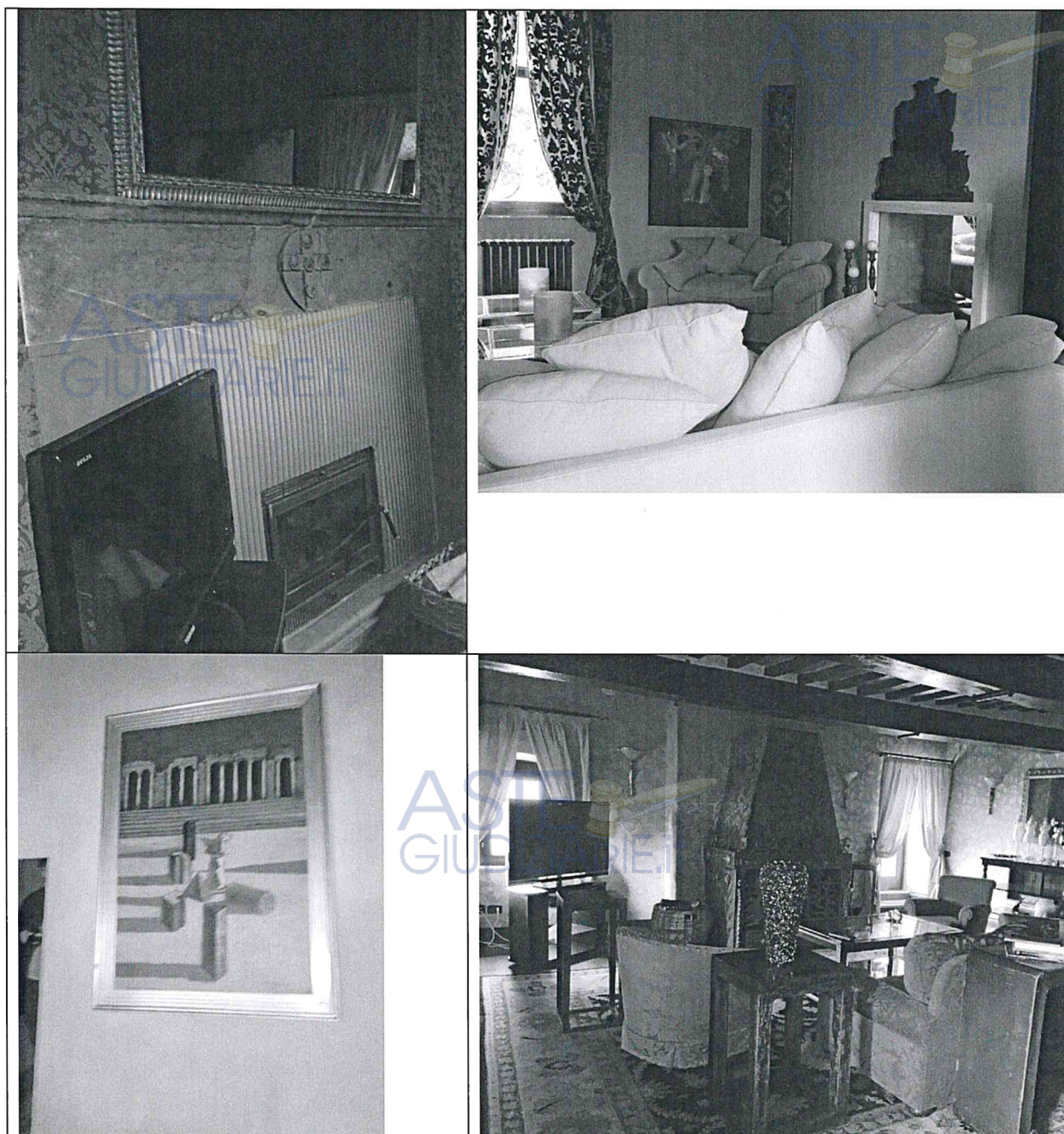
ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il castello (interni)





Il castello (interni)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



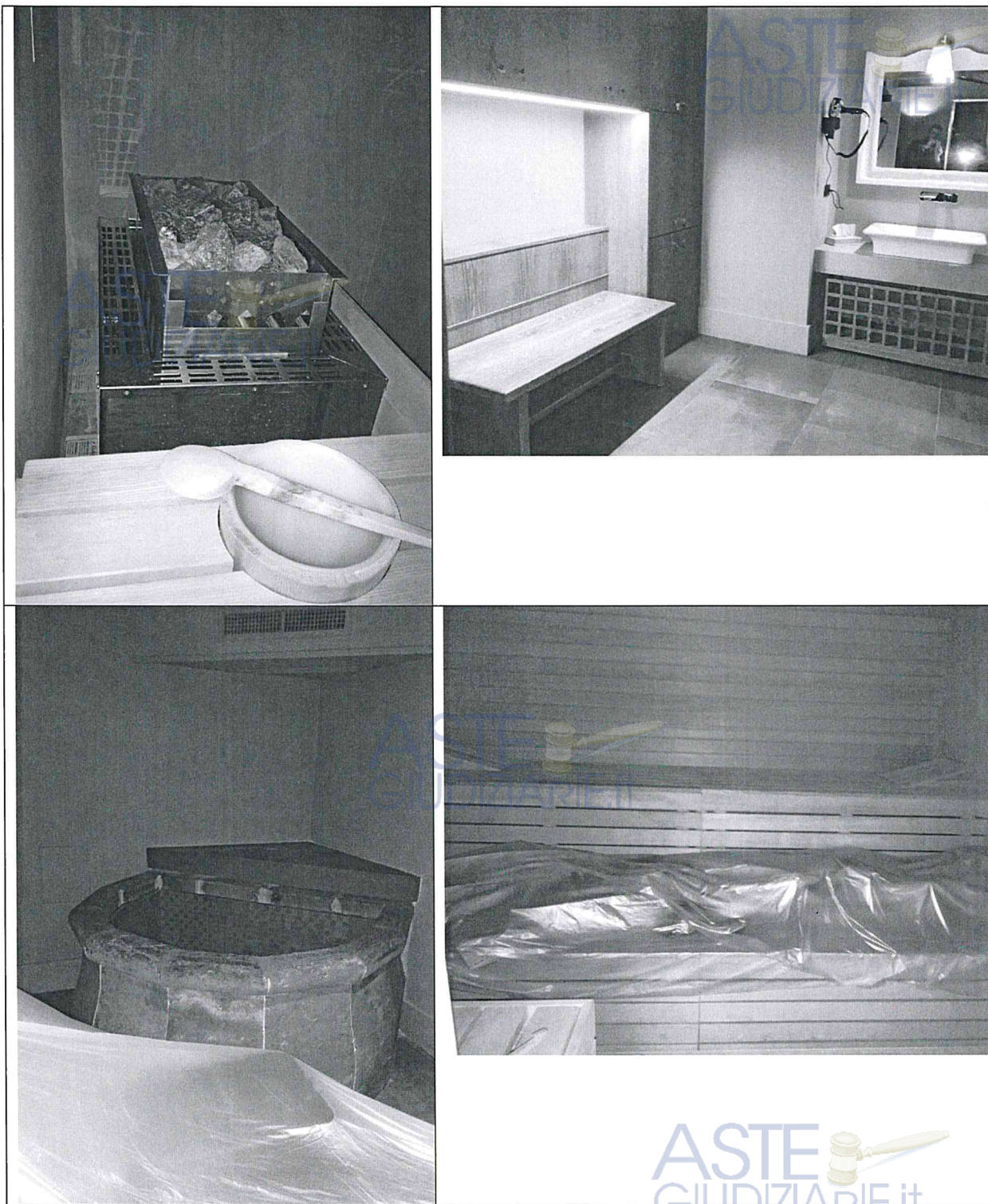


La fattoria (camere)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





La SPA