

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 244/15

FALLIMENTO

* * *

La scrivente, nominata dal Curatore del Fallimento in oggetto Consulente Tecnico d'Ufficio, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Firenzuola (FI) e con l'Agenzia delle Entrate espone quanto segue.

PREMESSA

Per la proprietà ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, cioè del più probabile valore di mercato, si è ritenuto di utilizzare il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura fallimentare, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di

esecuzione.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appezamento di terreno collinare, parzialmente destinato a cava a cielo aperto di pietra serena autorizzata con scadenza al 04.08.2019 e rinnovabile per due anni, salvo presentazione di nuovo progetto, di 14 ha 04 are 50 ca catastali, denominata “Caprile” in Comune di Firenzuola (FI), nel bacino estrattivo del Brento Sannico, sul versante nord-orientale del rilievo Col Caprile, ad una quota compresa tra 600 e 800 mt sul livello del mare.

La cava ha progetto estrattivo congiunto ad altra società in concordato, con autorizzazioni individuali per la coltivazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla A.E. Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio beni immobili oggetto di stima sono attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Firenzuola (FI)

1. Foglio 158 Mappale 21, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. ha 5 are 40 ca 90, Deduz. C59, Reddito Dom. Euro 5,59 Agr. Euro 8,38;
2. Foglio 158 Mappale 58, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 3, Sup. ha 1 are 60 ca 90, Deduz. C59, Reddito Dom. Euro 4,15 Agr. Euro 2,49;
3. Foglio 158 Mappale 62, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. ha 2 are 26 ca 10, Deduz. C59, Reddito Dom. Euro 2,34 Agr. Euro 3,50;
4. Foglio 158 Mappale 100, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, Sup. ha 1 are 11 ca 70, Deduz. C59, Reddito Dom. Euro 1,15 Agr. Euro 1,73;
1. Foglio 158 Mappale 101, Qualità Bosco Ceduo, Cl. 3, Sup. ha 3 are 64

ca 90, Deduz. C59, Reddito Dom. Euro 3,77 Agr. Euro 5,65.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Quanto alla coltivazione della cava: nella scrittura privata del 10.01.2011, che va a sostituire integralmente le precedenti scritture private del 18.11.1998 e del 08.06.2004, sottoscritta tra la società fallita ed altra società, vengono stabilite le modalità di gestione della cava per i vari aspetti tecnici, operativi ed economici.

Nella suddetta scrittura privata e nel progetto di Variante autorizzato le società stabiliscono reciprocamente la disponibilità dei terreni sui cui Mappali andranno ad operare anche quando non di proprietà, così come di seguito:

Società fallita Mappali 17, 18, 19, 20, 21, 100, 101 del Foglio 158

Altra società Mappali 56, 57, 58, 61, 112 del Foglio 158.

Il progetto autorizzato di cava si sviluppa anche su parte dei Mappali 17, 18, 19, 20, 61 del Foglio 158 di proprietà di terzi e sui Mappali 56, 57, 112 del Foglio 158 di proprietà dell'altra società. Il progetto di cava è unitario su tutti i Mappali suddetti, oltre che su quelli di proprietà della società fallita elencati nel par. precedente.

L'altra società è in concordato presso il Tribunale di Firenze.

Le autorizzazioni sono disgiunte perché le società operavano separatamente, ma la viabilità interna, il piazzale di lavorazione e la programmazione di cavamento sono unitari.

Quanto alla vendita: la stessa è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni diritto, ragione ed azione, con tutte le accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, se vi sono e come hanno ragione legale di esistere, con i patti, le condizioni e servitù come dai titoli di provenienza, di cui l'ultimo si allega.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli citati.

Vedere paragrafo precedente.

CONFINI

Mappali 57, 17, 18, 19, 20, 61, salvi più precisi confini e dati catastali.

PROPRIETA'

La società fallita è **proprietaria per intero**.

PROVENIENZA DEI BENI

Conferimento di ramo d'azienda in data 23.12.1980 rep. n. 47043/10794.

Regolarmente registrato e trascritto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla ispezione ipocatastale allegata agli atti datata 24.10.2016 l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:

- nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni:*

1. Nessuna.

Trascrizioni:

- sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bologna in forza di sentenza del Tribunale di Bologna in data 15.12.2015 rep. 244/15 non ancora trascritta.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta

SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI).

DESCRIZIONE DEI BENI

L'appezzamento di terreno è nel bacino estrattivo del Brento Sannico ed è oggetto, insieme ad altri Mappali di terzi, di Autorizzazione di Cava per estrazione di pietra serena, denominata "Caprile" con progetto congiunto ad altra società, scadenza al 04.08.2019 e rinnovabile per due anni.

E' in Zona di "Territorio Aperto" e non è prevista edificabilità.

Non è recintato ed è attualmente in stato di abbandono da anni.

La cava è stata aperta nel 1999 e sono state poste in essere la preparazione e l'allestimento, le strade di accesso ad oggi necessarie sono state terminate e rese funzionali, così come l'installazione delle strutture di servizio, la realizzazione del piazzale di cava ed il deposito di versante.

Sul piazzale di cava già estratti sono presenti diversi blocchi di varie dimensioni.

Si riportano i seguenti dati relativi all'uso della risorsa, desunti dalla perizia depositata nel Concordato de " ":

'La risorsa è divisibile "rifiuto di estrazione", "scarto" e "filari" e all'interno di questi ultimi sono definibili porzioni (o interi filari) "buoni" e "scarsi".

Il rifiuto di estrazione è costituito principalmente da marne e siltiti e pezzame minuto o disomogeneo di arenaria. Tale materiale viene solitamente utilizzato per riempire vuoti di estrazione e per il modellamento durante le fasi di ripristino ambientale. Questo materiale può potenzialmente essere utilizzato come inerte, tuttavia negli ultimi anni, complici gli alti costi di trasporto, è stato abbandonata questa opzione di utilizzo.

Il materiale di scarto è costituito principalmente da arenarie con grado di

disomogeneità medio e in minor misura da siltiti e marne. Le disomogeneità nelle arenarie sono rappresentate da strutture laminate tendenzialmente parallele (in gergo: “venature della pietra”), patine e vene giallastre costituite da mineralizzazioni di ossidi e idrossidi ferrosi (in gergo: “peli” e “macchie gialle”), vene di calcite (in gergo: “vene di sali”), fessure submillimetriche difficilmente identificabili ad occhio nudo (in gergo: “peli furbi” o “fili”), laminazioni marcate da materiale siltoso scuro (in gergo: “peli neri”) e clay chips (clasti pelitici facilmente alterabili ed erodibili che lasciano nella roccia dei vacuoli). Questo materiale viene comunemente utilizzato come “sottoprodotto” per massi da scogliera, riempimenti di gabbionate, massicciate. Nel caso di strati arenacei con buona omogeneità si propende per un utilizzo per lastricati.

I filari di buona qualità sono quelli da cui è possibile produrre blocchi omogenei con dimensioni di circa 1.5 x 3.0 m e da cui è possibile estrarre lastre omogenee come tessitura e colore. I filari di qualità scarsa presentano minore omogeneità e consentono di estrarre blocchi più piccoli.’

La volumetria dei blocchi utili viene calcolata moltiplicando la volumetria della risorsa lapidea per il valore della resa in blocchi teorica, che mediamente viene assunta tra il 20 e il 25%.

Nel progetto autorizzato questa percentuale è stata indicata a diverse riprese pari dal 16% al 25% e per finire ancora al 16%.

Nella perizia suddetta viene indicata in modo cautelato pari al 12%.

Alla luce delle caratteristiche intrinseche della cava in oggetto, si è ritenuto opportuno ridurre la percentuale per i blocchi da taglio di prima e seconda scelta rispetto alle percentuali medie sopraindicate e di fissarla in modo

cautelativo pari al 12%.

Nonostante quindi il vantaggio, rispetto ad una Cava di nuovo impianto, di assumere uno stato dei luoghi con viabilità e infrastrutture interne già realizzate, così come la scoperchiatura il piano di cava, etc...., la modesta qualità della pietra ornamentale estraibile, così come da informazioni assunte da operatori del settore locali e nazionali, da tecnici comunali e da geologi, che conoscono bene il territorio in oggetto, comporterà, a parità di costi estrattivi, ricavi molto contenuti.

Si riportano, assumendole per corrette, le dimensioni del progetto approvato dell'intera cava "Caprile" per entrambe le società, desunte dalla perizia giurata ed assunte anche dalla perizia estimativa depositata nel Concordato Preventivo dell'altra società presso il Tribunale di Firenze, mentre nell'ultima riga viene indicata dalla scrivente la Quantità delle Risorse Provate in misura della percentuale ritenuta cautelativamente congrua:

Dati	Totale dimensioni	Altra Società	Società Fallita
Superficie di progetto complessiva (comprese viabilità e depositi)	75.600 mq		
Superficie del piazzale di lavorazione	4.300 mq	1.200 mq	3.100 mq
Volume di estrazione di progetto autorizzato	706.400 mc		
Volume ad oggi estratto	44.000 mc	11.500 mc	32.500 mc
Volume residuo da escavare	662.00 0mc	160.900 mc	501.100 mc
Validità del titolo estrattivo dopo rinnovo	3 anni e 1/2 04.08.2021		
Volume totale blocchi da taglio 12%			60.130 mc

Una volta scaduto il termine dell'autorizzazione andrà realizzato come da progetto il Ripristino Ambientale, che prevede le fasi di Ripristino

Morfologico e Ripristino Vegetazionale, con oneri economici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, attualmente garantiti da Polizza Fidejussoria pari a € 162.911,69, contratta della società fallita.

Pertanto si renderà necessario per l'aggiudicatario ai fini della voltura del titolo autorizzativo, munirsi di adeguata polizza fideiussoria a garanzia di quanto sopra indicato, pari almeno al suddetto importo salvo adeguamento richiesto alla P.A.

Prima della scadenza eventualmente rinnovata al 04.08.2021 sarà possibile presentare progetto estrattivo di Cava, per l'ottenimento di nuova Autorizzazione, per un volume complessivo pari a quanto non ancora estratto ai sensi della L.R. n. 35/2015. Sarà altresì possibile assoggettare il progetto alla preliminare, V.I.A. (Valutazione Impatto Ambientale) ai sensi della L.R. n. 10/2010, procedura non obbligatoria. A seguito di Interpello del 18.10.2017 sottoposto all'UTC di Firenzuola da parte della Curatela sulla possibilità o meno, alla scadenza delle attuali due Autorizzazioni rilasciate per un Progetto Unitario, di presentare due progetti disgiunti sui limiti delle singole proprietà, il responsabile di settore paola.giannini@comune.firenzuola.it ha risposto il 23.12.2017 con prot. 16383 come di seguito: "i progetti di coltivazione delle cave di pietra serena devono porsi come obiettivo prioritario lo sfruttamento razionale della risorsa. Nel caso specifico, visti i confini catastali delle due proprietà, la presentazione di due progetti separati comporterebbe l'impossibilità di raggiungere l'obiettivo sopra specificato in considerazione anche delle operazioni connesse e necessarie per consentire l'estrazione della pietra ornamentale in condizioni di sicurezza. Infatti i confini catastali mal combaciano con la conformazione dei filari da estrarre, per cui redigere due

progetti separati e distinti risulterebbe pressoché impossibile”

CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Appezamento di terreno (Sup. catastale) 14 ha 04 are 50 ca

STIMA DEI BENI

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di terreno sito in Comune di Firenzuola (FI), nel bacino estrattivo del Brento Sannico, parzialmente destinato a cava a cielo aperto di pietra serena denominata “Caprile”.

Nella perizia giurata per l'altra società vengono riportati, alle pg 22 e 23 quali valori di riferimento, i dati relativi alle volumetrie, allo stato degli accessi, alle coltivazioni, ai valori di vendita di cave nella medesima zona.

Ne viene desunto per i blocchi da taglio un valore unitario pari ad €/m³ 8,00.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sue destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, che evidenziano un sostanziale crollo nel settore dell'estrazione delle pietre ornamentali tra cui la pietra serena, derivante sia dalla concorrenza estera sia dalla scarsa richiesta in questi anni della specifica tipologia di pietra serena, e tenuto conto che rimarranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri economici derivanti dalla presentazione di nuovo progetto di Cava o di progetto di Autorizzazione per Ripristino

Morfologico ed per successivo Ripristino Vegetazione, unitariamente sui Mappali in oggetto e di proprietà “...”, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, calcolato in analogia al metodo di calcolo riportato nella perizia, depositata in ambito di Concordato dell'altra società pg 17÷20:

Stima del valore della cava =

(Quantità delle Risorse Provate x Margine di Profitto Economico) - Costi del ripristino ambientale + Valore terreni al termine della coltivazione

dove:

Margine di Profitto Economico =

Media dei prezzi di vendita del materiale - Costi diretti e indiretti di estrazione - Margine di congrua remunerazione

desumendo i due seguenti dati dalla stessa, ritenendoli congrui a seguito di attenti e puntuali analisi e riscontri da operatori del settore:

- Costi diretti e indiretti di estrazione pari ad €/ m^3 92,16
- Margine di congrua remunerazione pari ad €/ m^3 22,13

ed indicando come già esposto a pg 10 e 11

- Quantità delle Risorse Provate pari a m^3 60.130
- Costi del ripristino ambientale € 162.911,69
- Media dei prezzi di vendita del materiale
- desunto cautelativamente dagli operatori del settore
- quale media tra i filari buoni e filari scarsi € 122.000,00
- Valore terreni al termine della coltivazione
- (sup. catastale x valori agricoli medi dell'Agenzia
- dell'Entrate del territorio di Firenze 2017)

14 ha 04 are 50 ca x 1.852,00 €/ha = € 26.000,00

ne deriva

$(122.000,00 - 92,16 - 22,13) = 7,71 \text{ €/m}^3$

essendo il valore omogeneo a quello già indicato nella pag. precedente di

€/m³ 8,00, derivante dall'analisi comparativa di blocchi estratti in di cave nella medesima zona, si adotta per approssimazione quest'ultimo.

VALORE DEL BENE PER INTERO

$(60.130 \times 8,00) - 162.911,69 + 26.000,00 =$

Totale arrotondato € 344.000,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura fallimentare** e quindi considerati

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile; si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 25 %.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero € 255.000,00

(Euro duecentocinquantacinquemila/00).

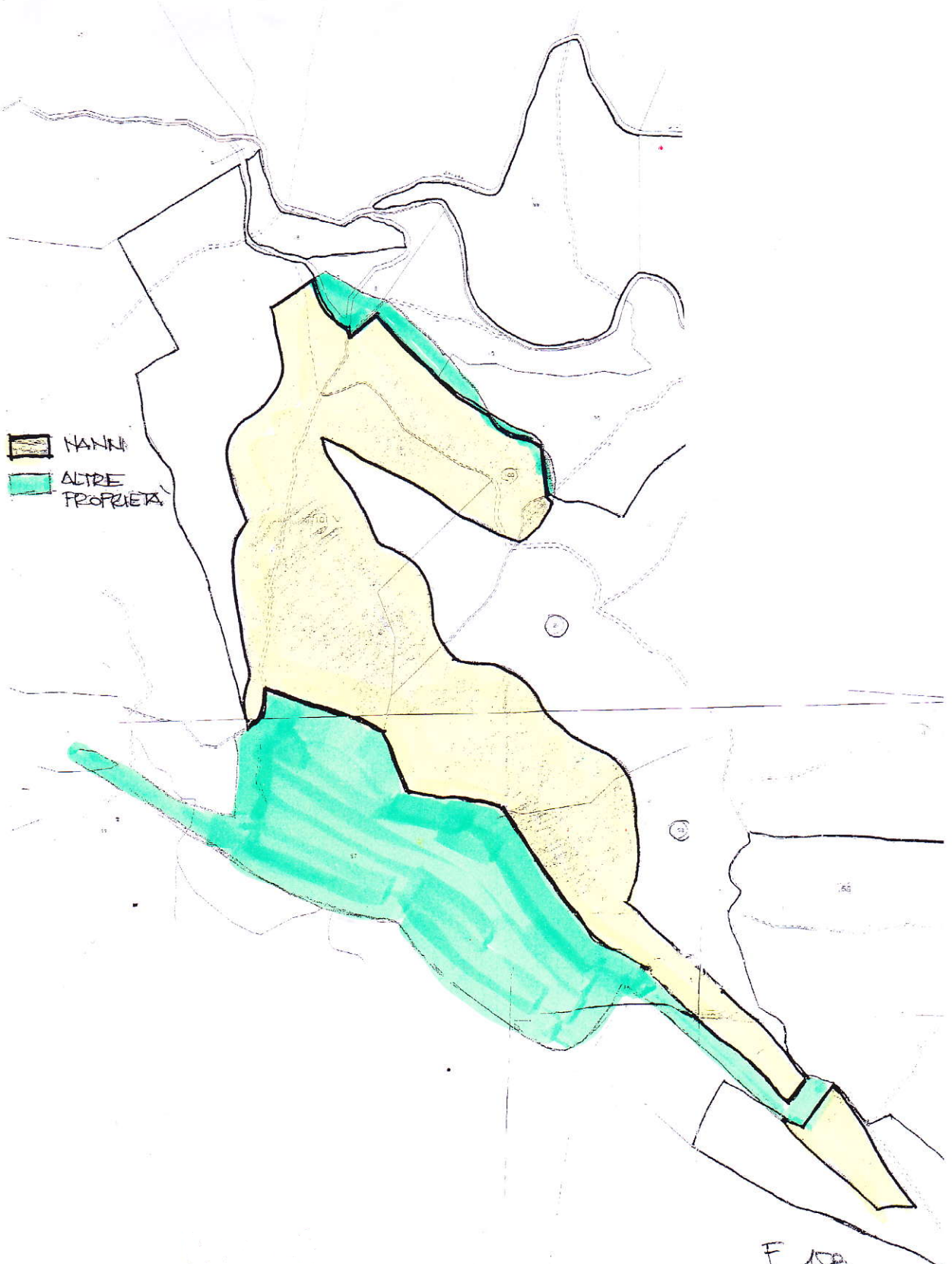
* * *

Bologna 10 Febbraio 2018

ELENCO ALLEGATI

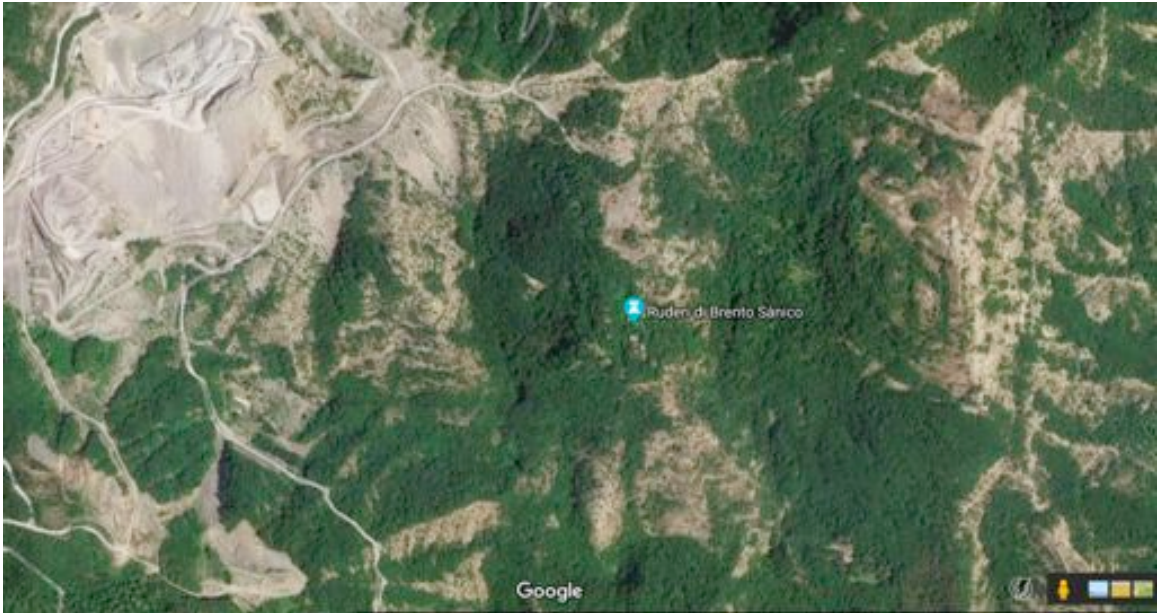
1. Elaborato grafico
2. Documentazione fotografica

■ NANNI
■ ALTRE
PROPRIETA'



"CAVA CAPPIVE"
PERIMETRO della CAVA del PROGETTO

F 158



Vista aerea della collina del rilievo di Brento Sannico in Comune di Firenzuola (FI) in cui sono dislocati i terreni oggetto di vendita, meglio individuati in Mappa.



Vista dalla strada interna d'accesso al piazzale di cava.



Vista dall'alto del piazzale di cava.



Vista del fronte di cava.