

TRIBUNALE DI FIRENZE

**TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DOTT.SSA LAURA D'AMELIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

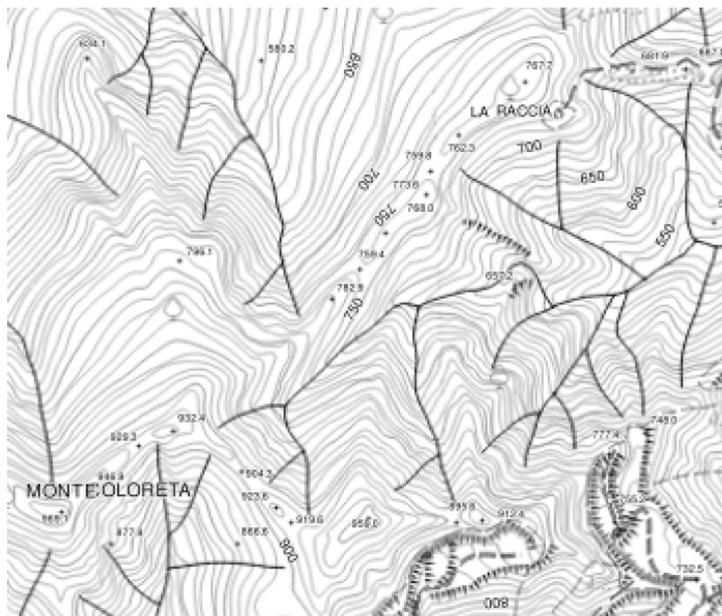
Proc. R.G. n°34/2018

Procedente:

Esecutato:

C.T.U. Arch. Marco Badi

Prossima udienza: 26.09.2019



C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



INDICE

1. 0.0.	INCARICO	pag. 3
2. 0.0.	QUESITI	pag. 3
3. 0.0.	RESOCONTO SINTETICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	pag. 7
4. 0.0.	RISPOSTA AI QUESITI	pag. 8
§.4.1.0.	Identificazione dei beni (quesito n.1)	pag. 8
§.4.1.1.	Confini	pag. 8
§.4.1.2.	Dati catastali	pag. 8
§.4.1.3.	Regolarità catastale e corrispondenza dei dati nell'atto di pignoramento	pag. 9
§.4.2.0.	Estremi dell'atto di pignoramento (quesito n.2)	pag. 10
§.4.3.0.	Estremi dell'atto di provenienza (quesito n.3)	pag. 10
§.4.4.0.	Ubicazione e descrizione dei beni (quesito n.4)	pag. 14
§.4.5.0.	Stato di possesso (quesito n.5)	pag. 16
§.4.6.0.	Esistenza di formalita', vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (quesito n.6)	pag. 16
§.4.7.0.	Esistenza di formalita' che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente (quesito n.7)	pag. 17
§.4.8.0.	Spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali (quesito n.8)	pag. 17
§.4.9.0.	Regolarita' edilizia e urbanistica dei beni (quesito n.9)	pag. 17
§.4.10.0.	Stima del valore di mercato (quesito n.10)	pag. 20
§.4.11.0.	Prezzo a base d'asta (quesito n.11)	pag. 26
§.4.12.0.	Appetibilità sul mercato (quesito n.12)	pag. 26
§.4.13.0.	Regime impositivo della vendita	pag. 26
§.4.14.0.	Riepilogo dei lotti per la vendita (quesito n.13-14)	pag. 26
5. 0.0.	CONCLUSIONI	pag. 26

ELENCO DEGLI ALLEGATI



1.0.0. INCARICO

Il sottoscritto architetto Marco Badi, con studio in Firenze, Via G. Rossini n.4, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n.5232 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6710, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 04.02.2019 dal Signor Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio, ha prestato il giuramento di rito in data 09.02.2019 con incarico di rispondere ai Quesiti di cui al successivo punto 2.0.0.

2.0.0. QUESITI

Il Signor Giudice incaricava il C.T.U. di dare risposta con relazione scritta ai seguenti **quesiti**:

- 1. identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo con quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

3/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it



MEMBRO ASSOCIATO
ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma3, c.c. anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

4/27



7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI CO.L.47/85 o 46 V CO., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.**
10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella

5/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



determinazione del valore di mercato terrà conto ai sensi dell'art.568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art.2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 n.1078;

9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione in fogli staccati dall'elaborato** alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);



-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).”

3.0.0. RESOCONTO SINTETICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Vengono di seguito esposte in maniera sintetica le principali attività svolte dal C.T.U. nell'espletamento dell'incarico:

- acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e verifica della regolarità catastale;
- comunicazione dell'inizio operazioni peritali e del sopralluogo agli immobili: lettera raccomandata a.r. alla società esecutata, mail pec al legale del creditore procedente, (cfr. Allegato "M");
- acquisizione del titolo di provenienza degli immobili dal notaio rogante;
- consultazione degli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale, verifica dell'esistenza di pratiche autorizzative che hanno interessato gli immobili pignorati e relative visure, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, varie sessioni con l'Ufficio Servizi Tecnici e Ambiente del Comune di Firenzuola;
- sopralluogo del C.T.U. agli immobili accompagnato dal custode giudiziario I.V.G. (cfr. Verbale C.T.U., Allegato "L"): in data 21.05.2019;
- visura aggiornata delle formalità pregiudizievoli sugli immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare;
- verifica dell'eventuale esistenza di locazioni mediante la consultazione banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze;
- stima del valore venale degli immobili mediante ricerca di beni comparabili con consultazione dei relativi atti e acquisizione di altri dati significativi sul segmento di mercato immobiliare d'interesse;
- deposito telematico in Tribunale a mezzo piattaforma PCT della presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio con contestuale invio di copia dell'elaborato peritale medesimo alla società esecutata non costituita in giudizio, nella figura del legale rappresentante indicato negli atti di causa (all'indirizzo della sede legale la società risulta irreperibile).

7/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



4.0.0. RISPOSTA AI QUESITI

Il C.T.U. esperiti gli accertamenti peritali, compresa la consultazione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale [REDACTED] in atti, espone nei seguenti paragrafi le risultanze emerse.

§.4.1.0. Identificazione dei beni (quesito n.1)

I beni pignorati sono identificabili nel seguente **Lotto Unico**:
Complesso immobiliare ubicato in Comune di Firenzuola (FI), Frazione San Pellegrino, Località Raccia, bacino Brento Sanico, costituito da terreni boschivi in zona agricola privi di fabbricati o manufatti rilevanti urbanisticamente destinabili a cava per l'estrazione di pietra arenaria, della superficie catastale di mq.169.859.

§.4.1.1. Confini

§.4.1.2. Dati catastali

Alla data del 18.07.2019 al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola (FI), i beni descritti nell'atto di pignoramento sono intestati per il diritto di proprietà quota 1/1 alla [REDACTED] e [REDACTED] sono censiti nella maniera seguente (cfr. Allegato "A"):

Foglio 108, particelle

- **19**, qualità bosco ceduo, classe 5, superficie ha 00.05.60, R.D. Euro 0,03, R.A. 0,09;
- **20**, qualità bosco ceduo, classe 5, superficie ha 01.76.30, R.D. Euro 0,91, R.A. 2,73;
- **21**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie ha 00.57.90, R.D. Euro 0,60, R.A. 0,90;
- **22**, qualità castagneto da frutto, classe 4, superficie ha 00.21.30, R.D. Euro 0,22, R.A. 0,33;
- **43**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie ha 00.23.60, R.D. Euro 0,24, R.A. 0,37;
- **44**, qualità castagneto da frutto, classe 4, superficie ha 01.12.70, R.D. Euro 1,16, R.A. 1,75;
- **107**, qualità bosco ceduo, classe 5, superficie ha 00.08.20, R.D.



Euro 0,04, R.A. 0,13;

- **108**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie ha 01.42.20, R.D. Euro 1,47, R.A. 2,20;

- **161**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie ha 04.70.62, R.D. Euro 4,86, R.A. 7,29. Nota: detta unità immobiliare deriva dalla part.103 giusto frazionamento del 08.06.2001 protocollo n.153493 in atti dal 08.06.2001;

Foglio 133, particelle

- **6**, qualità bosco ceduo, classe 5, superficie ha 00.35.60, R.D. Euro 0,18, R.A. 0,55;

- **121**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie ha 04.56.85, R.D. Euro 4,72, R.A. 7,08. Nota: detta unità immobiliare deriva dalla part.4 giusto frazionamento del 15.05.2001 protocollo n.153484 in atti dal 15.05.2001 (n.2604.1/2001);

- **123**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie ha 00.01.88, R.D. Euro 0,02, R.A. 0,03. Nota: detta unità immobiliare deriva dalla part.5 giusto frazionamento del 15.05.2001 protocollo n.153484 in atti dal 15.05.2001 (n.2604.1/2001);

- **125**, qualità bosco ceduo, classe 5, superficie ha 01.46.82, R.D. Euro 0,76, R.A. 2,27. Nota: detta unità immobiliare deriva dalla part.7 giusto frazionamento del 15.05.2001 protocollo n.153484 in atti dal 15.05.2001 (n.2604.1/2001);

- **128**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie ha 00.39.02, R.D. Euro 0,40, R.A. 0,60. Nota: detta unità immobiliare deriva dalla part.8 giusto frazionamento del 15.05.2001 protocollo n.153484 in atti dal 15.05.2001 (n.2604.1/2001);

§.4.1.3. Regolarità catastale e corrispondenza dei dati nell'atto di pignoramento

Dalle visure catastali estratte, il complesso immobiliare oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastrato e giustamente intestato alla società esecutata, i dati identificativi corrispondono a quelli indicati nel Pignoramento e consentono la sua univoca individuazione.

La denominazione dei terreni indicata nell'atto di pignoramento come cava "Raccia" è tuttavia errata in quanto a tale nome corrisponde un'altra area estrattiva del bacino Brento Sanico di proprietà e disponibilità di soggetti terzi.

9/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



§.4.2.0. Estremi dell'atto di pignoramento (quesito n.2)

Il Pignoramento è stato trascritto il **02.02.2018 al n.3174 di reg. part.** a Firenze, a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili-ufficiale giudiziario di Firenze, del 22.12.2017, rep. n.15501/2017, gravante sulla **proprietà per la quota di 1/1** del complesso immobiliare.

§.4.3.0. Estremi dell'atto di provenienza (quesito n.3)

- Il complesso immobiliare pignorato risulta pervenuto alla [REDACTED] giusto **atto di trasferimento sede sociale da verbale di assemblea di s.r.l.**, [REDACTED] del **21.02.2013** rep. n.31760, trascritto a Firenze il 26.02.2013 al n.4446 di reg. part., da potere della [REDACTED] (cfr. Allegato "B1").

- Alla [REDACTED] il complesso immobiliare in oggetto era a sua volta pervenuto giusto **atto di costituzione di società a responsabilità limitata**, [REDACTED] del **19.10.2007** rep. n.27527, trascritto a Firenze il 09.11.2007 al n.28909 di reg. part., da potere della [REDACTED] (cfr. Allegato "B2"):"

come sopra rappresentata, a copertura e totale liberazione della partecipazione sottoscritta, conferisce, nella qui costituenda società, la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) depositata, come per Legge, in data 15 ottobre 2007 presso

come risulta dalla ricevuta della Banca medesima che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "C".

come sopra rappresentata, a copertura e completa liberazione della partecipazione sottoscritta, conferisce nella qui costituenda società, il ramo di azienda, strumentale all'esercizio dell'attività di estrazione di pietre ornamentali, ubicato in Comune di Firenzuola (FI), frazione San Pellegrino, bacino Brentosanico, località Raccia, costituito dal complesso di beni, immobili, ovvero dalla cava "La Raccia/Vecchio" ubicata ove sopra, attrezzature e macchinari, ramo di azienda . . ."

10/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it



MEMBRO ASSOCIATO
ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



“

ART. 3 - La società _____ come sopra rappresentato, dichiara e garantisce che il conferimento del ramo di azienda comprende il complesso immobiliare, individuato nell'anzidetta relazione peritale e qui di seguito descritto (nel prosieguo indicato anche come "l'immobile"):

* complesso immobiliare ubicato in Comune di Firenzuola (FI), frazione San Pellegrino, bacino Brentosanico, località Raccia, costituito da terreni, senza sovrastanti fabbricati nè manufatti urbanisticamente rilevanti, aventi destinazione "zona territorio aperto" (agricola) secondo quanto attestato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Firenzuola in data 16 dicembre 2006 prot. 20082 del 13 dicembre 2006, destinati a cava di pietra, attualmente non in produzione, denominata "RACCIA" della superficie catastale di ettari 16 (sedici) are 98 (novantotto) centiare 59 (cinquantanove).

Detto complesso risulta censito nel **Catasto Terreni del Comune di Firenzuola**

foglio 108 con i mappali:

- 19 di ha 00.05.60, bosco ceduo, cl. 5, R.D.Euro 0,03, R.A.Euro 0,09;
- 20 di ha 01.76.30, bosco ceduo, cl. 5, R.D.Euro 0,91, R.A.Euro 2,73;
- 21 di ha 00.57.90, bosco ceduo, cl. 4, R.D.Euro 0,60, R.A.Euro 0,90;
- 22 di ha 00.21.30, castagneto da frutto, cl. 4, R.D.Euro 0,22, R.A.Euro 0,33;
- 43 di ha 00.23.60, bosco ceduo, cl. 4, R.D.Euro 0,24, R.A.Euro 0,37;
- 44 di ha 01.12.70, castagneto da frutto, cl. 4, R.D.Euro 1,16, R.A.Euro 1,75;
- 107 di ha 00.08.20, bosco ceduo, cl. 5, R.D.Euro 0,04, R.A.Euro 0,13;
- 108 di ha 01.42.20, bosco ceduo, cl. 4, R.D.Euro 1,47, R.A.Euro 2,20;

- 161 di ha 04.70.62, bosco ceduo, cl. 4, R.D.Euro 4,86, R.A.Euro 7,29;

foglio 133 con i mappali:

- 6 di ha 00.35.60, bosco ceduo, cl. 5, R.D.Euro 0,18, R.A.Euro 0,55;
- 121 di ha 04.56.85, bosco ceduo, cl. 4, R.D.Euro 4,72, R.A.Euro 7,08;
- 123 di ha 00.01.88, bosco ceduo, cl. 4, R.D.Euro 0,02, R.A.Euro 0,03;
- 125 di ha 01.46.82, bosco ceduo, cl. 5, R.D.Euro 0,76, R.A.Euro 2,27;
- 128 di ha 00.39.02, bosco ceduo, cl. 4, R.D.Euro 0,40, R.A.Euro 0,60.

11/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



ART. 4 - La società conferente come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e disponibilità del ramo di azienda e dei singoli beni che lo compongono ed in particolare, quanto all'immobile compreso nell'anzidetto ramo, per acquisto fattone conseguentemente al conferimento in natura effettuato, contestualmente alla sottoscrizione, dalla

ora con sede in
a liberazione della
partecipazione sociale sottoscritta in sede di costituzione della stessa società perfezionata con contratto a rogito del notaio in data 21 dicembre 2006 rep. n. 35207/21725, registrato a Imola il 29 dicembre 2006 al n. 1949, trascritto a Firenze il 3 gennaio 2007 art. 142, iscritto nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna in data 8 gennaio 2007.

L'apporto dei beni comprende tutte le accessioni, pertinenze, usi diritti e servitù e viene fatto nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e con tutti i patti, condizioni, servitù contenuti e richiamati nell'anzidetto titolo di acquisto.

.....”

Trattandosi di terreni ubicati in un bacino costituito da preesistenti cave tra loro interferenti anche nella viabilità di accesso, risultano essere state costituite fra le ditte imprenditrici, servitù di passo mediante scritture private.

Da visura ipotecaria effettuata dal C.T.U. a nome [REDACTED]

[REDACTED] risultano le seguenti trascrizioni a favore:

- **Accertamento di diritti reali, trascritta alla Conservatoria di Firenze il 25.05.2010 al n.11532 di reg. part.**, domanda giudiziale Ufficiale Giudiziario di Firenze del 19.04.2010 rep. n.1457 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] sui terreni situati nel Comune di Firenzuola (FI) identificati al Catasto Terreni foglio di mappa n.108, particella 128 per il diritto di servitù di passo e foglio di mappa n.133, particella 45,48 e 116 per il diritto di passo (cfr. nota trascrizione Allegato “C”);

- **Accertamento di diritti reali, trascritta alla Conservatoria di Firenze il 22.04.2011 al n.9311 di reg. part.**, domanda giudiziale Ufficiale Giudiziario di Firenze del 15.03.2011 rep. n.933 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

12/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it



MEMBRO ASSOCIATO
ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



per il diritto di servitù di passo;

- **Sentenza costitutiva di diritti reali, trascritta alla Conservatoria di Firenze il 01.02.2012 al n.2742 di reg. part.,** atto giudiziario Tribunale di Firenze del 14.12.2011 rep. n.929 a favore [REDACTED] in riferimento al sopra citato atto giudiziario di citazione notificato in data 15.03.2011, rep. n.933 (nota trascrizione Allegato "D"):

"Le parti tutte ([REDACTED])

[REDACTED]) hanno deciso di porre fine alla lite pendente e pertanto convengono e stipulano quanto segue: La premessa cosituisce parte integrante del presente accordo. I signori [REDACTED] [REDACTED] acconsentono la costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile, in conformità alla viabilità ivi già esistente a carico dei terreni di loro proprietà posti in località Firenzuola (FI) identificati al Catasto Terreni foglio di mappa n.108, particelle 45,47,88,119,120 e 121 . . . a favore degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Firenzuola. . . (le particelle di terreno pignorate [REDACTED] assieme ad altri cespiti);

- la società [REDACTED] acconsente la costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile, in conformità alla viabilità ivi già esistente, a carico dei terreni di sua proprietà posti in Firenzuola (FI) identificati al Catasto Terreni foglio di mappa 133 particelle 112,113,22,23,24,26,27,36 e 70 . . . a favore degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Firenzuola . . (le particelle di terreno pignorate [REDACTED] [REDACTED] assieme ad altri cespiti);

- per quanto non espressamente disposto nel presente accordo le parti faranno riferimento alle precedenti scritture private

13/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it



MEMBRO ASSOCIATO
ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria
ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



intercorse tra le stesse, in particolare per quanto concerne il reciproco rapporto sulla viabilità e manutenzione della strada;

- con tutto quanto sopra statuito a transazione e stralcio di ogni qualsivoglia pretesa, le parti tutte dichiarano di non avere null'altro a pretendere le une nei confronti delle altre per alcun titolo o ragione, in dipendenza dei fatti di cui sopra;

- le parti tutte danno il loro consenso alla cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale e chiedono al Giudice di dichiarare cessata la materia del contendere, con ogni consequenziale provvedimento di legge e in particolare ordinare la cancellazione della trascrizione della suddetta domanda. . .

Nota: Alla data del 17.07.2019 la trascrizione della suddetta domanda giudiziale reg. part. n.9311 del 22.04.2011 non risulta cancellata.

§.4.4.0. Ubicazione e descrizione dei beni (quesito n.4)

I beni sono di seguito individuati e descritti con il supporto della documentazione fotografica (cfr. Allegato "E").

Contesto generale

Il complesso immobiliare pignorato è costituito da appezzamenti di terreno montagnoso di forma irregolare tra loro contigui posti sulle pendici sud-orientali del Monte Coloreta che si trovano a pochi chilometri dall'abitato di Firenzuola, nell'estrema porzione settentrionale del bacino estrattivo denominato Brento Sanico che da circa trent'anni è un'area di escavazione della pietra arenaria da taglio, meglio conosciuta come "pietra serena di Firenzuola".

I terreni in oggetto hanno un'altimetria compresa tra i 600 m e 900 m slm e sono raggiungibili da una strada vicinale con successive ramificazioni private verso il bacino estrattivo che si immette sulla Strada Provinciale Montanara Imolese vicino all'abitato di Firenzuola prima di raggiungere la Frazione San Pellegrino (foto n.1).

Il paesaggio del bacino Brento Sanico è caratterizzato dalle alterazioni morfologiche indotte dall'attività estrattiva articolata in un complesso sistema di cave della serie stratigrafica "filaretti" e del sottostante "masso grosso". La parte più a nord del bacino, che comprende i terreni oggetto di pignoramento, è la porzione ancora non sfruttata dalla coltivazione

14/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



della pietra caratterizzata da versanti scoscesi con copertura boschiva naturale ben sviluppata e ricca di specie in quanto non sottoposta a disturbo antropico. Le aree a sud-est, in contrasto con il paesaggio naturale, sono invece strutturate da tempo per l'attività delle cave con fronti di scavo a gradoni, piazzali sub-orizzontali di lavorazione, depositi detritici di versante lungo gli impluvi e relative viabilità di servizio e arroccamento (foto n.2-5). Ortograficamente la zona insiste nel bacino idrografico del torrente Diaterna.

Descrizione dei terreni

I terreni pignorati si sviluppano con versanti che degradano verso il Fosso Del Vecchio che ne costituisce l'impluvio e sono caratterizzati da una copertura forestale vergine continua a bosco misto con prevalenza di carpino nero e fasce di vegetazione arbustiva alternata a vari affioramenti rocciosi. L'area ha un'estensione catastale di ettari 16, are 98, centiare 59 e non ospita manufatti o fabbricati urbanisticamente rilevanti (foto n.3-4).

Si osserva tuttavia che una parte di questi terreni di proprietà della società esecutata [REDACTED] sono stati compresi nel progetto di coltivazione dell'adiacente cava di filaretti già avviata in produzione "Del Vecchio Est" posta a sud-est con autorizzazione del Comune di Firenzuola alla ditta [REDACTED] con atto n.03/2011 del 31.12.2011 (validità ventennale) e successiva autorizzazione a variazione per trasferimento della titolarità con atto n.02/2016 del 25.02.2016. Tali sovrapposizioni e interferenze fra le aree risultano essere state stabilite dalle parti interessate nell'ambito di più ampio Programma di Coordinamento versato in atti il 27.11.2010 pratica cave n.13/2010 in allegato alla citata autorizzazione n.03/2011 (cfr. Allegato H). L'inclusione dei terreni di proprietà [REDACTED] nel progetto "del Vecchio Est" derivava da accordi di reciproco scambio di disponibilità dei terreni risalenti negli anni anche attraverso protocolli d'intesa di iniziativa comunale fino a più recenti progetti congiunti sottoposti a pareri di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) che hanno coinvolto anche le ditte che detengono le cave circostanti.

I terreni oggetto di pignoramento interessati da questo progetto di



coltivazione della cava “Del Vecchio Est” sono porzioni delle part.lle 107-161 del fg.108 e part.lle 121 (ex 4)-6-125 (ex 7)-128 (ex 8) del fg.133.

Allo stato attuale, per quanto riscontrabile dagli elaborati del suddetto progetto, risulta realizzata sulla zona di confine una viabilità di penetrazione con impostazione di gradoni di escavazione che interessa le part.lle 121 e 125 del fg.133, funzionale anche all’attività estrattiva che avrebbe successivamente dovuto intraprendere [REDACTED] nei propri terreni (mai iniziata) con il progetto di cava denominato “Del Vecchio [REDACTED]” di cui si riferirà più avanti nel paragrafo di descrizione urbanistica.

Per concludere la suddetta analisi, nel progetto “Del Vecchio Est” è stata abbinata anche la realizzazione di un bacino di decantazione alla base del sito estrattivo, sui terreni di proprietà [REDACTED] individuati dalle part.lle 107 e 161 del fg.108. Si evidenzia che tale bacino non è mai stato realizzato e quindi i terreni di questa area sono rimasti allo stato naturale.

§.4.5.0. Stato di possesso (quesito n.5)

Il complesso immobiliare pignorato è nella disponibilità della società esecutata [REDACTED]. Il C.T.U. provvederà pertanto alla determinazione del valore di mercato e del prezzo a base d’asta considerando il Lotto Unico giuridicamente libero.

Da visura camerale del 08.07.2019 la suddetta società risulta ancora avere sede legale [REDACTED] in stato di inattività.

§.4.6.0. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell’acquirente (quesito n.6)

Stante l’attuale stato del complesso immobiliare pignorato, Lotto Unico, non si rileva l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell’acquirente se non i costi connessi all’ottenimento dell’autorizzazione comunale per il progetto di coltivazione e ripristino ambientale di cava e gli aspetti legati ai reciproci rapporti d’interferenza del sistema cave in precedenza esposti.



§.4.7.0. Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente (quesito n.7)

In merito a quanto attestato nella certificazione notarile in atti gravano sul Lotto Unico le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria, iscritta alla Conservatoria di Firenze il 14.08.2007, al n.9708 di reg. part.**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED] del 10.08.2007, rep. n.27389/7758 a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

totale ipoteca Euro 2.380.000,00 di cui mutuo Euro 1.190.000,00, durata 15 anni, sulla piena proprietà dei beni pignorati;

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Pignoramento Immobiliare, trascritto alla Conservatoria di Firenze il 02.02.2018 al n.3174 di reg. part.**, nascente da verbale di pignoramento immobili Ufficiali Giudiziari di Firenze del 22.12.2017, rep. n.15501/2017 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà dei beni pignorati.

§

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto C.T.U. a nome della società esecutata [REDACTED] al 17.07.2019 (cfr. Allegato "F") il quadro delle formalità è invariato.

§.4.8.0. Spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali (quesito n.8)

I terreni in oggetto per loro natura, condizione e destinazione sono esenti da obblighi condominiali.

§.4.9.0.Regolarità edilizia e urbanistica dei beni (quesito n.9)

Secondo quanto attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al C.T.U. dal Comune di Firenzuola in data 08.07.2019 (cfr. Allegato "G"), i terreni pignorati sono destinati:

- dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale, come ZONA

17/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



TERRITORIO APERTO;

- dal Piano Strutturale Intercomunale adottato, come ZONA TERRITORIO RURALE;

- dal vigente Piano Cave, come ZONA B - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ ESTRATTIVA.

Il complesso immobiliare è pertanto da considerare come ricadente in zona agricola "E" ai sensi del D.M. 02.04.1968 N.1444 all'interno del comprensorio estrattivo in attività.

- Tutto il territorio montano e collinare di Firenzuola, che comprende i terreni oggetto di pignoramento, è sottoposto al VINCOLO IDROGEOLOGICO, R.D.L. 3267/23, nel caso specifico il vincolo trova origine dall'orografia montana della zona e dalla diffusa copertura boschiva.

- Tutta la zona è tutelata dal VINCOLO PAESAGGISTICO, D.L. 42/2004, in relazione alla presenza del bosco.

§

L'intero bacino di Brento Sanico, inizialmente inserito nel Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) del 1995 ha consolidato la vocazione di attività estrattiva a livello di pianificazione territoriale con la Variante allo strumento urbanistico del Comune di Firenzuola nel 2002 (Delibera C.C. n.20 del 06.05.2002) e successivamente è stato riconosciuto anche dal nuovo Piano Regionale delle Attività Estrattive e di Recupero (P.R.A.E.R.) del 2007. Inoltre lo stesso Comune di Firenzuola ha predisposto nel 2007 un Piano Attuativo dell'attività estrattiva (Delibera C.C. n.13 del 29.01.2007) che, nella sua durata decennale, ha disciplinato e coordinato gli interventi di escavazione da parte delle diverse aziende operanti nel comparto.

Nell'ambito di questo programma di pianificazione territoriale coordinata fu presentata da parte di [REDACTED]

[REDACTED] congiuntamente in data 06.03.2013, Pratica cave n.02/2013, la richiesta di autorizzazione comunale per il *Progetto di coltivazione e ripristino ambientale delle cave di pietra denominate "Del Vecchio [REDACTED]" e "Del Vecchio Ovest"*.

Il suddetto progetto proponeva la prosecuzione dell'attività estrattiva della pietra arenaria ornamentale iniziata con la cava "Del Vecchio Est" della [REDACTED] nell'adiacente proprietà della società [REDACTED] (cava "Del Vecchio

18/27

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78
mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3963/2013 -



██████████”) e in quella seguente, nuovamente proprietà ██████████
██████████ (cava “Del Vecchio Ovest”), potendo utilizzare lo stesso sistema di viabilità e depositi detritici in comune in virtù di una coltivazione coordinata e sincrona di materiali lapidei omogenei.

I terreni di proprietà ██████████ sarebbero stati destinati a cava di “filaretti” a cielo aperto.

La pratica in oggetto risulta agli atti del Comune di Firenzuola archiviata con disposizione del Responsabile del Settore III, prot. n.(11.2.1) 10482 del 10.08.2015, per mancanza di interesse alla sua conclusione preso atto delle integrazioni richieste e non presentate da parte dei richiedenti l'autorizzazione (cfr. Allegato “H”). Da ricerca d'archivio effettuata dall'ufficio comunale non risultano agli atti altre pratiche, pertanto sui terreni pignorati attualmente non vi è autorizzazione rilasciata ad ██████████
per un progetto di coltivazione e ripristino ambientale cava di pietra.

Da colloquio avuto con i funzionari tecnici comunali, il Responsabile del Settore III ██████████
██████████ in data 08.07.2019, stante la normativa e gli strumenti urbanistici vigenti, risulta non vi siano condizioni ostative a intraprendere l'attività di cava per l'estrazione di pietra arenaria sui terreni pignorati avendo il bacino Brento Sanico residua potenzialità estrattiva. Il futuro acquirente dovrà farsi carico di ottenere l'atto autorizzativo previa presentazione di un nuovo, autonomo, progetto di coltivazione e ripristino ambientale di cava. Tale progetto dovrà essere circoscritto ai soli terreni oggetto della vendita giudiziaria ed essere coordinato e compatibile con il sistema di cave del bacino come da protocolli d'intesa di cui è stato riferito in precedenza, in particolare con la confinante cava in attività “Del Vecchio Est”.

E' da precisare che le suddette considerazioni e informazioni sono:

- a) puramente indicative e previsionali dal momento che solo con l'istruttoria degli uffici competenti possono essere compiutamente valutati i termini di ammissione di un nuovo progetto di cava e dei relativi adempimenti anche in relazione alla valutazione di impatto ambientale;
- b) soggette a possibili variazioni ovvero modificazioni in quanto le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente



al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale;
c) riferite a verifiche eseguite sui beni oggetto di pignoramento e non sulle aree circostanti.

§.4.10.0. Stima del valore di mercato (quesito n.10)

Premesse

Il procedimento adottato dal C.T.U. per la valutazione del compendio pignorato si fonda sulla stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'oggetto da stimare e un insieme d'immobili di confronto simili appartenenti allo stesso segmento di mercato compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il valore finale di mercato degli immobili pignorati sarà derivato dall'applicazione di aggiustamenti sistematici derivati dal confronto con le caratteristiche tecnico-economiche dei beni presi a comparazione.

Si precisa che la stima:

- è da intendersi rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate e concluse le relative indagini (data di stesura della relazione);
- è valore previsionale medio ordinario che può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e capacità contrattuale dei contraenti;
- si fonda su dati desunti da atti pubblici di compravendita, da atti di vendite giudiziarie forniti dai Liquidatori e Delegati Giudiziali, da progetti di cava in atti al Comune di Firenzuola e da informazioni di operatori del settore. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione dello scrivente valutatore;
- deve intendersi espressa "a corpo e non a misura" in quanto espressione del più probabile valore di mercato dei beni nelle loro caratteristiche globali dove il criterio di calcolo applicato costituisce mero procedimento esplicativo e onnicomprensivo.

Il C.T.U. dichiara inoltre di non essere legato da alcun interesse in relazione a quanto oggetto di valutazione.

Criterio di stima

Come riferito in precedenza, i beni pignorati sono terreni agricoli

20/27



aventi oggettiva potenzialità estrattiva di pietra arenaria come dimostra il progetto di coltivazione di cava presentato all'amministrazione comunale dalla società esecutata (specializzata nell'estrazione, lavorazione e commercio di materiale lapideo).

Il criterio di stima adottato dal C.T.U. si fonda sul parametro della *volumetria della risorsa disponibile di pietra ornamentale* che è il dato comunemente utilizzato per individuare il valore economico di un sito minerario.

Ai fini commerciali, la tipologia dei materiali estratti in questa tipologia di cave del Brento Sanico sono: *come materia prima*, la pietra arenaria ornamentale estratta in blocchi che successivamente sottoposti a lavorazione, danno origine ai manufatti normalmente presenti nei listini di vendita del mercato lapideo; *sottoprodotti inerti*, costituiti da detriti di arenaria utilizzabili per formazioni di scogliere, rilevati, massicciate, pietrischi o simili e secondariamente detriti di marne e siltiti questi ultimi, per caratteristiche di facile disgregazione, poco utilizzati e destinati ad opere povere come ad esempio alcuni riempimenti.

E' stato stimato dall'esame delle produzioni delle cave "di filaretti" vicine ai terreni pignorati svolte secondo le tradizionali tecniche utilizzate nel comparto della pietra serena di Firenzuola, che la percentuale di resa della pietra ornamentale si aggira intorno al 10-20% del totale volume estratto, mentre la restante pietra arenaria utilizzabile come inerte è circa il 30-40%, il residuo invece è in maggior parte destinato a rifiuto di estrazione in quantità variabile a secondo delle richieste di mercato degli inerti (esempio se il mercato degli inerti cala, aumentano i rifiuti di estrazione e viceversa).

Il C.T.U. ha utilizzato per l'analisi della potenzialità estrattiva dei terreni pignorati i dati forniti dal progetto di cava su di essi studiato "Del Vecchio [REDACTED]", Pratica cave n.02/2013 di cui si è riferito in precedenza. Dalla Relazione Tecnica del Progetto Esecutivo ([REDACTED]) si riportano i seguenti dati:

- tipologia di cava filaretti a cielo aperto
- volumetria da scavare in banco 1.947.179 mc
- volume risorsa utile stimata 20%, pari a 389.435,80 mc



- superficie di progetto 57.200 mq (comprese zone di escavazione, deposito, viabilità, proiezione detriti, aree di decantazione)
- valore di mercato blocco di pietra ornamentale 250,00 Euro/mc

Considerazioni

- I dati sopra riportati si riferiscono a computi volumetrici di una pratica di progetto, come noto, non portata al termine dell'iter autorizzativo. Il C.T.U. ritiene cautelativamente applicare una decurtazione del 25% sulla volumetria da scavare sopra indicata per la necessità di dover elaborare un nuovo, autonomo progetto, sottoposto a diverse verifiche di fattibilità e pareri degli enti preposti sulla base della vigente normativa.
- Il C.T.U. ritiene dover considerare una resa in blocchi di pietra serena pari al 10%, anziché del 20% (dato quest'ultimo *ufficializzato* dal Regolamento comunale in realtà abbastanza ottimistico). Le percentuali devono considerarsi approssimative quando non si hanno, come nella fattispecie, fronti di scavo poiché zone vergini. Questo valore indicato si ritiene tuttavia realistico per studio dei dati forniti e osservazione degli strati esposti nelle adiacenti cave in esercizio.
- Aspetti favorevoli del progetto di coltivazione: esistenza di viabilità di accesso coordinata con le cave circostanti, medesima organizzazione estrattiva con la cava adiacente in attività con conseguente organicità del programma di lavoro, discreta qualità del prodotto lapideo estraibile, giacimento intatto.
- Aspetti sfavorevoli del progetto di coltivazione: alti costi iniziali dovuti alle opere di disboscamento, alla formazione di strade di arroccamento, alla estesa fase di scoperchiatura, agli allestimenti in genere.
- Il distretto estrattivo in esame è caratterizzato da una forte competizione interna che ha generato un progressivo svilimento dei prezzi di vendita della pietra arenaria che ad oggi si attesta sui 200,00 Euro/mc per blocco ornamentale. Complice la crisi globale del settore edilizio è trascurabile la commercializzazione del materiale inerte con conseguente aumento dei costi di estrazione che da informativa svolta sono in progressiva, consistente rivalutazione.

§

Il criterio di stima adottato si definisce con la seguente formula:

22/27



Valore dei terreni = Risorsa disponibile (mc) x valore unitario (Euro/mc)

Risorsa disponibile: porzione presunta di pietra ornamentale di sicuro valore economico estraibile in blocchi dalla volumetria di scavo.

Valore unitario: valore di mercato che oltre ai ricavi comprende i costi di estrazione diretti e indiretti compreso allestimento della cava e il ripristino ambientale.

Dopo ampia ricerca sul comparto estrattivo in esame risulta abbastanza complesso, data la particolare tipologia dei beni e l'eterogeneità dei dati disponibili, individuare il valore di mercato dei terreni pignorati. Peraltro, sono stati rinvenuti nel recente periodo due soli scambi di terreni destinati a cava, uno avvenuto con atto di compravendita (senza intermediazione di agenzia con accordo diretto tra le parti confinanti) ed altro attraverso procedimento giudiziario fallimentare riguardante un compendio immobiliare comprendente più cave, Tab.A.

Nome cava	Atto	Data	Tipologia cava	area mq	Risorsa pietra arenaria mc	Note	Prezzo Euro
Brento Alto	Compravendita (1)	13.03.2013	filaretti cielo aperto	sup. catastale 179.370		-cava accessibile e allestita -autorizzazione comunale esistente -acquirente già in possesso della disponibilità dei terreni con contratto di comodato	400.000,00
Brento Alta	Decreto di Trasferimento (2)	23.10.2012	filaretti cielo aperto	area di cava 90.300	113.400 (20%)	-cava accessibile e allestita -moderata fratturazione -autorizzazione comunale esistente	850.000,00 (3)
Brento Alta	Decreto di Trasferimento (2)	23.10.2012	filaretti sotterraneo	area di cava 24.000	19.600 (40%)	-cava accessibile e allestita -moderata fratturazione -autorizzazione comunale esistente -problematiche legate alla tipologia di cava	
area Cava La Raccia	Decreto di Trasferimento (2)	23.10.2012	terreni destinabili a cava			-progetto di cava in fase di approvazione alla data della stima	
Altri terreni interni al bacino Brento Sanico	Decreto di Trasferimento (2)	23.10.2012	aree boschive in parte utilizzati a servizio delle cave per viabilità e discarica	sup. catastale oltre 230.000		- appetibilità per possibile utilizzo ai fini estrattivi	

(1) Ai rogiti XXXXXXXXXX Rep. n.66206



- (2) Procedimento fallimentare, Trascrizione Reg.Part. n.22279. Dati desunti dalla perizia di stima dell'esperto datata maggio 2010.
 (3) Prezzo di aggiudicazione comprensivo anche di altra cava di pietra colombino. Il valore dei beni stimato dall'esperto in perizia era di Euro 1.650.000,00.

Tab.A – Dati da atti di trasferimento

Si è ritenuto opportuno riportare per un confronto anche dati desunti da stime di cave anch'esse oggetto di procedure giudiziarie di fallimento ed espropriazione immobiliare recenti, anche se attualmente in corso di vendita, Tab.B.

Nome cava	Procedura giudiziaria	Data stima	Tipologia cava	Area mq	Risorsa pietra arenaria mc	Note	Prezzo a base d'asta Euro
Caprile	Tribunale Firenze - Sezione Fallimentare - Concordato Preventivo n.18/2014	13.06.2014 (4)	filaretti cielo aperto	area di cava 75.600	19.308 (12%)	-cava accessibile e allestita -media fratturazione -autorizzazione comunale con scadenza 04.08.2019 -stato avanzato di coltivazione -progetto congiunto tra due società	Vendita congiunta ultima asta 23.07.2019= Euro 434.000,00 (5)
Le Bandite	Tribunale Firenze- Ufficio Esecuzioni Immobiliari- R.G.n.617/2016	10.10.2018 (6)	filaretti cielo aperto	area di cava 75.200	Giacimento quasi intatto. Di prog. circa 200.000 (10%)	-cava accessibile e allestita -alta fratturazione, qualità modesta -autorizzazione comunale con scadenza 20.08.2019 -alti costi di scoperchiatura -terreni concessi in godimento a terzi con locazione ultranovennale	169.000,00 (7)

- (4) Perizia di stima dell'esperto
 (5) Alla prima vendita il prezzo a base d'asta era di Euro 678.000,00 ovvero si è abbattuto di circa il 36%.
 (6) Perizia di stima dell'esperto
 (7) Nella perizia di stima il prezzo a base d'asta è indicato in Euro 184.770,00

Tab.B – Dati da vendite giudiziarie in corso

In riferimento alle informazioni assunte il valore unitario più attendibile dei terreni pignorati considerando l'attuale situazione di mercato corrisponde ad Euro 6,00/mc.

Valore di Mercato del Lotto Unico

- volumetria da scavare in banco 1.947.179 mc x 75% = 1.460.384,25 mc.
- Risorsa disponibile di pietra ornamentale 10% = 1.460.384,25 mc. X 10% = 146.038,42 mc. per a.c. 146.000 mc

Valore di mercato dei terreni **[Vm]** = Risorsa disponibile x valore unitario
 146.000,00 mc x 6,00 Euro/mc = **Euro 876.000,00**



In teoria al predetto valore andrebbe sommato il valore agricolo dei terreni a coltivazione conclusa. Vista la collocazione dell'area e il deprezzamento conseguente allo sfruttamento estrattivo, il C.T.U. considera tale valore agricolo da trascurare. Tenendo conto della condizione dei beni il C.T.U. ritiene necessario applicare al suddetto valore di mercato le seguenti Detrazioni:

- *Oneri di regolarizzazione urbanistica.* Per quanto relazionato in precedenza, tali costi riguardano l'affidamento di incarichi professionali per la presentazione di un nuovo progetto di cava e ripristino ambientale comprese eventuali varianti, finalizzato all'ottenimento del titolo autorizzativo comunale all'estrazione.

A corpo.-Euro 50.000,00

- *Per stato di manutenzione/allestimento cava.* Per questo genere di immobili la voce riguarda anche i costi di ripristino ambientale già compresi nel valore unitario sopra quantificato. Si ritiene dover computare invece a detrazione i costi di allestimento del nuovo sito estrattivo in coordinamento con le adiacenti cave e gravami connessi. Nella percentuale del 12% sul valore dei terreni.

Euro 876.000,00 Euro x 12% =-Euro 105.120,00

- *Per rischio d'impresa.* Sono i fattori di rischio tecnico-economici per l'acquirente connessi all'avviamento dell'attività estrattiva che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono riguardare: la riduzione della resa dei blocchi di pietra riscontrabile nel corso della coltivazione, la necessità di adeguamenti infrastrutturali, l'aumento dei costi operativi, problematiche connesse all'ottenimento del titolo autorizzativo, situazione dell'attuale mercato lapideo in contrazione che influenza negativamente il flusso di cassa. Nella percentuale del 25% sul valore dei terreni.

Euro 876.000,00 Euro x 25% =-Euro 219.000,00

Pertanto, il più probabile **valore di mercato finale [V_{Mf}]** della piena proprietà del Lotto Unico libero è pari a:

$$[V_{Mf}] = [VM] - \text{detrazioni} = \text{Euro } 876.000,00 - \text{Euro } 374.120,00 = \text{Euro } 501.880,00$$

approssimato in a.c. ad **Euro 502.000,00**



§.4.11.0. Prezzo a base d'asta (quesito n.11)

Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare (quest'ultimi vincolati da tempi di pagamento più rapidi ed in genere caratterizzati da maggiore rigidità della procedura di trasferimento), si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una **detrazione del 10%**.

Pertanto il **prezzo a base d'asta [Pa]** del Lotto Unico è pari a:
 $[Pa] = [Vm_f] - 10\% = \text{Euro } 502.000,00 - \text{Euro } 50.200,00 = \text{Euro } 451.800,00$
approssimato in a.c. ad **Euro 452.000,00**

Il pignoramento riguarda l'interna piena proprietà dei beni

§.4.12.0. Appetibilità sul mercato (quesito n.12)

Negli ultimi anni una forte crisi del comparto estrattivo di Firenzuola si è tradotta, e si sta traducendo, nel fallimento di varie ditte operanti nel settore. Questo comporta inevitabilmente una scarsa propensione ad avviare nuove attività di coltivazioni di cava della pietra serena a prescindere dalle potenzialità del sito. Il Lotto si ritiene appetibile per imprese operanti nel bacino Brento Sanico che intendono utilizzare nuove risorse estrattive.

§.4.13.0. Regime impositivo della vendita

Trattandosi di beni destinati ad attività imprenditoriali la vendita dovrebbe essere soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

§.4.14.0. Riepilogo dei lotti per la vendita (quesito n.13-14)

Trattasi di Lotto Unico in riferimento al quale è stata prodotta dal C.T.U. una *tabella riepilogativa* per la vendita giudiziaria, (cfr. Allegato "I").

5.0.0. CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Marco Badi, deposita la presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da pagg.27 oltre allegati, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse necessitare.



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A - Documentazione catastale *
- B - Atti di provenienza [REDACTED] (n.2)
- C - Domanda giudiziale accertamento di diritti reali trascrizione del 25.05.2010
- D - Sentenza costitutiva di diritti reali trascrizione del 01.02.2012
- E - Documentazione fotografica *
- F - Visura ipotecaria aggiornata della società esecutata
- G - Certificato di destinazione urbanistica dei terreni
- H - Estratti Pratica cave n.02/2013 archiviata e Autorizzazioni nn. 03/2011 e 02/2016
- I - Tabella riepilogativa del Lotto Unico
- L - Verbale di sopralluogo
- M - Comunicazioni alle Parti
- N - Attestato di invio della relazione C.T.U. alla società esecutata

* allegati presenti nella versione epurata

Firenze lì, 19 agosto 2019

Il C.T.U.
Arch. Marco Badi



27/27

