

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Redatta in conformità al D.L. 83/2015 come convertito in L. 132/2015

Esecuzione Immobiliare promossa da: XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXX – soc. coop. – Trieste con l'avv. P. Santi	Ruolo Esecuzione →	235/2015
Debitrice esecutata: YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. con sede in	Giudice →	Dott. R. Mastropietro
	Udienza →	<u>07/09/2016</u>
	Esperto Stimatore nominato:	dott. Giancarlo Vellani

PRINCIPALI EVIDENZE

1)	Data conferimento incarico →	via pec dd. 11/02/2016
2)	Data prestazione giuramento →	16/02/2016
3)	Quesito demandato all'Esperto →	Affrontato “punto per punto” nel prosieguo della presente Relazione di Stima
4)	Data sopralluoghi: 22/04/2016 30/05/2016	Alla presenza di: sig.ri ZZZZZZZ e ZZZZZZZ quali titolari YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a) per quanto a: *descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento, i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari; indicando il titolo di acquisto ed allegando copia:*

- trattasi di ampia area scoperta a destinazione “cava di marmo” con sovrastanti strutture ad uso direzionale (uffici) localizzata nell’ambito del Comune di Duino-Aurisina, unitaria sotto il profilo della funzionalità in virtù di un’Autorizzazione alla coltivazione e al recupero ambientale – limitatamente ad un “primo lotto” – oggi in fase di proroga;

- a **livello tavolare** i beni oggetto di pignoramento immobiliare risultano così censiti:

PARTITA TAVOLARE 2875 DEL C.C. DI AURISINA

corpo tavolare 1

oggi costituito da:

- a) p.c.n. 1369/2 – ente urbano
- b) p.c.n. 1369/3 – ente urbano
- c) p.c.n. 1369/4 – improduttivo
- d) p.c.n. 1369/5 – improduttivo
- e) p.c.n. 1369/6 – improduttivo



(per le entità sub c) usque e) vedi G.N. 6035/15 – accolto in data 16/12/2015 – con conseguente aggiornamento della servitù attiva già sub G.N. 4976/97-5250/12, ora a favore delle pp.cc.nn. 1369/5 e 1369/6 limitatamente alla parte già identificata con la p.c.n. 1369, e delle servitù passive di passaggio e di “sagoma limite” iscritte sub G.N. 4976/97-5250/12, ora a peso delle pp.cc.nn. 1369/5 e 1369/6, immutato il luogo di esercizio)

(vedi piano in atti tavolari G.N. 6035/15)

Proprietà:

Pres. 02/11/2010 G.N. 15160

YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. con sede in

proprietaria per l'intero – debitrice esecutata

Aggravì:

Servitù passive omesse

Pres. 26/05/2011 G.N. 6775 (principale)

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore Banca XXXXXX XX XXXXX
soc. coop. p. az. – Vicenza – per Euro 4.400.000,00 di cui Euro 2.200.000,00 di
capitale a peso del c.t. 1

Accessorie: PP.TT. 255

Pres. 30/06/2011 G.N. 8670

Pres. 24/06/2013 G.N. 7215 (erogazione)



Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore XXXXX XXXXXXXXXX
xxxxx XXXXXXXXXX XXXX XXXXXX soc. coop. – Trieste – per Euro 1.946.000,00
di cui Euro 973.000,00 di capitale a peso del c.t. 1

e

annotata la parità di grado tra l'ipoteca sub G.N. 8760/2011 e l'ipoteca sub
G.N. 6775/2011

Pres. 06/06/2012 G.N. 6165 (principale)

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore Banca WWWW ddd
XXXX XXXXXXYYY – Udine – per Euro 480.000,00 di cui Euro 300.000,00
di capitale a peso del c.t. 1

Accessoria: P.T. 255 Slivia

Pres. 17/10/2013 G.N. 11252 (principale)

Pres. 31/12/2013 G.N. 14049 (erogazione)

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore Banca WWWW ddd
XXXX XXXXXXYYY – Udine – per Euro 203.200,00 di cui Euro 127.000,00
di capitale a peso del c.t. 1

Accessoria: P.T. 242 Duino

Pres. 25/06/2015 G.N. 6093

Annotato contratto di locazione ventennale di immobile diverso dall'abitazione
avente ad oggetto le pp.cc.nn. 1369/4, 1369/5 (entrambe “terreni
improduttivi”), nonché pp.cc.nn. 1369/2 e 1369/3 (entrambe “enti urbani”) a



favore di Dkddkdk s.a.s di Yyy xxxxxxxx s.r.l. (da tale contratto di locazione rimane esclusa la p.c.n. 1369/6, nota dello scrivente)



Pres. 13/10/2015 G.N. 10122

Annotato pignoramento immobiliare promosso dalla XXXXX xxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx xxxx xxxxxx – soc. coop. con sede in Trieste – per

l'importo di Euro 968.974,65 oltre interessi, spese e successive occorrente

- **titolo di provenienza** in capo ad YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l.:

compravendita/cessione di ramo d'azienda sub G.N. 15160/2010 – vedi

allegato 1)

- **si accerta** la corrispondenza delle certificazioni tavolari rispetto ai dati indicati nel verbale di pignoramento;

- **non risultano intavolati** altri diritti reali, ancorchè parziali, oltre a quanto elencato nella voce “aggravii” delle PP.TT. come sopra riassunte;

- **non sussistono** altri comproprietari iscritti oltre alla società come indicata;

- i beni pignorati NON risultano gravati da censo, livello e uso civico (così da D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015)

- **non risulta tavolarmente iscritto nessun altro atto alla data del 21/07/2016** oltre al G.N. 7595/15 come sopra riportato;

ciò premesso, i beni oggetto di pignoramento sono esattamente individuati in relazione ai dati tavolari;

- a livello castatale i beni risultano così censiti:

CATASTO TERRENI:



Comune Censuario ➔		Aurisina					
Intestatario ➔		YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l.					
p.c.n.	F.M.	P.T.	qualità	cl.	area	R.D.	R.A.
1369/4	4	/	Improduttivo	/	622	/	/
1369/5	4	/	Improduttivo	/	2.811	/	/
1369/4	4	/	Improduttivo	/	22.171	/	/

CATASTO FABBRICATI:

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Rendita
A/4	1369/2	/	Fraz. Duino 75/c (indirizzo errato)	T-1	/	A/10	U	10 vani	4.957,99
A/4	1369/3	/	Fraz. Duino 75/c (indirizzo errato)	T	/	C/2	6	141	305,85
Intestatari ➔		YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l.							

b) per quanto a: *verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e maturazione dei diritti e dei beni in espropriazione.*

- risulta verificata la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali in termini di individuazione dei beni e dei soggetti intestatari.

c) per quanto a: *riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura:*

- non risultano situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura da riferire al Giudice.



d) per quanto a: *descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la condizione di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa:*

- composizione del compendio immobiliare:

oggetto della presente stima immobiliare è un compendio immobiliare di natura produttiva, costituito da una cava di marmo per la cui coltivazione risulta essere stato presentato apposito progetto (vedi oltre);

- localizzazione: sito localizzato tra gli abitati di Aurisina e Sistiana, direttamente accessibile dalla pubblica via (Strada Provinciale n.1 “del Carso”); presenza di rampe d’accesso/uscita autostradale a poche centinaia di metri;

- composizione: ampi piazzali esterni privi di vegetazione, in parte già utilizzati a fini estrattivi, tanto che al di sopra di essi vi sono cumuli di materiale estratto e frantumato, nonché blocchi compatti di marmo in attesa di vendita/lavorazione; all’interno del complesso immobiliare, identificata



dalla p.c.n. 1369/2, risulta realizzata una struttura metallica di tipo prefabbricato (articolata su un pianoterra ed un primo piano) destinata quale ufficio direzionale funzionale all'attività estrattiva, nonché una seconda struttura, in muratura, destinata a ricovero di mezzi e materiali;

- nell'ottica dell'estrema particolarità del compendio immobiliare oggetto di stima, ove l'elemento portatore del maggior valore in assoluto è costituito dalla più che rilevante riserva di marmo di Aurisina potenzialmente estraibile, non vi è alcun senso pratico di procedere ad una descrizione analitica delle 2 strutture "fuori terra" come riscontrate, estremamente semplici e destinate rispettivamente quali uffici direttivi e magazzino/deposito, né degli impianti esistenti in funzione delle lavorazioni legate all'attività estrattiva (nastri trasportatori, frantumatori, ecc.).

Ai soli fini descrittivi, si evidenzia come l'entità "ufficio direttivo" identifichi una struttura posta immediatamente alla destra dell'accesso viario, risultando realizzata in elementi scatolati metallici e perimetralmente chiusa da pannelli prefabbricati coibentati; analogamente, anche le suddivisioni interne (i vari ambienti, servizi igienici, saletta riunioni, zona ristoro, ecc.) sono realizzate con impiego di pannelli prefabbricati; il solaio interpiano, sostenuto da travature metalliche orizzontali, è costituito da elementi di lamiera sagomata "autoportanti" (c.d. "greca"); il tutto essendo privo del benché minimo elemento di pregio in funzione della sua destinazione insindibilmente legata all'attività della cava.

Per quanto riguarda le aree esterne, è da dire che la p.c.n. 1369/4 identifica il segmento viario (asfaltato, ed interrotto dalla presenza di un portone a doppia anta posto a chiusura dell'area) che dalla pubblica via (Strada Provinciale del Carso) conduce alla parte iniziale della cava, nell'area identificata dalla p.c.n. 1369/5 sui cui due lati opposti vengono a trovarsi le uniche due strutture “fuoriterra” indicate; al di là di quest’ultima p.c.n. si sviluppa l’area esterna di maggiori dimensioni identificata dalla p.c.n. 1369/6 (occupando un’area di oltre 2,2 ettari) che di fatto definisce l’area - già parzialmente scavata negli ultimissimi anni - al di sotto della quale insiste la maggior riserva di pietra marmorea.

A livello superficiale il marmo non risulta visibile, essendo coperto da uno strato di spessore variabile di materiale terroso scarsamente “nobile” ed altrettanto scarsamente appetibile sotto l’aspetto commerciale (c.d. “cappellaccio”); su tale area è comunque presente un sistema di “viabilità di cantiere” ricavata tra i vari accumuli di materiale presente nell’impianto, che conduce all’area propriamente oggetto di estrazione; da questa zona sono ben visibili (in quanto osservabili “in sezione trasversale”) le zone costituite dal marmo puro.

Nella medesima zona la cava si accosta ad un’altra struttura avente analoga destinazione (c.d. Cava Romana).

- e) per quanto a: *Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (esempio, contratti di*

comodato, leasing, eccetera, o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, eccetera) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su giudiziari definitivi o meno, il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

- alla data della presente Relazione di Stima, lo scrivente rileva l'annotazione tavolare sub G.N. 6093/2015 relativa ad un contratto di locazione ultranovennale (di durata addirittura “ventennale”, a partire dall’ 11/06/2015) concluso tra la soc. YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. e la soc. Dkdkdkdk s.a.s. di Yyy xxxxxxxx s.r.l. avente ad oggetto le pp.cc.nn. 1369/4 (stradello d’accesso), 1369/5 (area iniziale della cava più vicina allo stradello di accesso), e delle strutture “ufficio” e “deposito/magazzino” rispettivamente pp.cc.nn. 1369/2 e 1369/3; il tutto essendo stato oggetto di registrazione presso l’ufficio fiscale di Tolmezzo, num. 779, Serie 1T dd. 15/06/2015 (*essendo quindi antecedente di circa 4 mesi rispetto al pignoramento promosso, nota).*

Il cennato contratto ripartiva i canoni secondo il seguente schema:

- Euro 500,00/mese per il primo anno, quindi dal giorno 11/06/2015 fino al giorno 10/06/2016;



- Euro 600,00/mese per il secondo anno, quindi dal giorno 11/06/2016 fino al 10/06/2017;
- Euro 700,00/mese per il terzo anno, quindi dal giorno 11/06/2017 fino al 10/06/2018;

Successivamente dal giorno 11/06/2018, Euro 950,00/mese e fino alla scadenza del contratto, automaticamente fissata per il giorno 10/06/2035 in quanto risulta esplicitamente esclusa la possibilità di rinnovo automatico.

- in sede di sopralluogo, inoltre, allo scrivente veniva esibita una comunicazione a firma YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. (firma illeggibile, lettera priva di datazione e/o di altri riferimenti temporali), avente ad oggetto una “risoluzione di contratto” relativamente all’“affitto di ramo d’azienda” dd. 20/08/2015 (non ulteriormente specificato) con il quale la soc. YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. comunicava a certa soc. Yyy xxxxxxxx s.r.l. che il contratto di pari data concluso tra le stesse parti era da ritenersi risolto per inadempimento del pagamento del canone da parte del conduttore; dalla lettura di tale comunicazione emergerebbe che il riferimento contrattuale sia relativo ad altra locazione, e precisamente a quella riguardante la gestione dell’impianto di recupero rifiuti speciali inertii in procedura ordinaria mediante grigliatura, frantumazione e



macinazione... ...e del terreno sede dell'esercizio dell'attività, p.c.n.

1369/6;



- a conferma della diversità di oggetto locativo, tale “comunicazione di risoluzione contratto” ha riferimenti temporali, oggettivi e indicativi comunque non coincidenti con quelli del contratto dd. 11/06/2015, così essendosi in presenza di 2 contratti locativi, uno dei quali ancora ufficialmente “attivo”, ed il secondo più che verosimilmente oggetto di disdetta unilaterale per mancato pagamento dei canoni senza opposizione da parte della conduttrice morosa.ed in assenza di ulteriori informazioni per lo scrivente Tecnico estimatore.

f) per quanto a: *verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto di accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione, nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;*

- la situazione urbanistico-amministrativa relativa all'intero compendio immobiliare può essere tratteggiata nei seguenti termini:

- a) l'intera area costituita dalle pp.cc.nn. 1369/2, 1369/3, 1369/4, 1369/5 e 1369/6 è ricompresa, a pari previsione del Piano Regolatore del Comune di Duino-Aurisina entro la perimetrazione delle “aree di escavazione e



lavorazione della pietra” (Zona D4a), le cui prescrizioni vengono riportate in allegato alla presente Relazione di Stima:

b) a livello più strettamente operativo, per lo specifico contesto **la precedente soc. proprietaria** (Wrwr wrw s.r.l.), previo favorevole giudizio di compatibilità ambientale (V.I.A.) deliberato dalla Giunta Regionale FVG, num. 1090 dd. 26/05/2006 in ordine alla *riattivazione, ampliamento e ripristino della cava di marmo* sulla scorta di un progetto previsionale per l'estrazione di 368.000 metri cubi di materiale lapideo in un arco temporale di 20 anni (articolando l'intervento in n. 4 “lotti” rispettivamente di 115.000 mc., 119.000 mc., 119.000 mc. e 15.000 mc.), negli ultimi 3 anni del periodo ventennale (quindi all'interno del quarto “lotto”) dovendosi eseguire i ripristini ambientali (riempimento e rinverdimento dell'area), queste ultime fasi essendo agevolate dall'esistenza in sito di un impianto di recupero dei rifiuti speciali inerti mediante grigliatura, frantumazione e macinazione (autorizzato ex art. 208 D.Lgs. 152/2006 – previo collaudo e salvo proroghe – fino all'anno 2020), **in data 24/11/2006, aveva presentato istanza al Comune di Duino Aurisina per ottenere l'autorizzazione ad attuare il progetto come licenziato a livello regionale;**

c) in data 19/11/2007, con nota Prot. 32520 il Comune di Duino-Aurisina comunicava che la Commissione Edilizia comunale aveva espresso

parere favorevole al progetto di riattivazione, ampliamento e ripristino della cava di marmo;



d) eseguiti gli ulteriori gravosi adempimenti amministrativi da parte della società allora proprietaria, la Regione Friuli Venezia-Giulia, viste le prescrizioni di cui alla V.I.A. 1090/2006, decideva di autorizzare l'intervento "solo parzialmente", limitandolo provvisoriamente al "primo lotto" (rispetti ai quattro previsti), da eseguirsi mediante *scavi ed estrazioni nell'arco di 5 anni per complessivi 115.000 metri cubi di materiale estraibile, più un ulteriore anno per i ripristini ambientali mediante riempimento del volume escavato con 87.500 metri cubi (pari a 15.000 metri cubi/annui)*; la Regione Friuli Venezia-Giulia subordinava quindi il rilascio delle singole autorizzazioni per intervenire sui lotti successivi al primo, allo ...*spostamento dell'impianto di recupero, previa acquisizione di una nuova autorizzazione provinciale ex art 208 D.Lgs 152/2006...*, nonché ...*dopo una nuova valutazione della documentazione trasmessa dalla società in relazione all'osservanza delle varie prescrizioni della V.I.A....*, comunque non rendendo "automatico" il rilascio delle stesse in quanto sottoposto a valutazioni da parte dell'organo regionale;

e) venivano anche pre-calcolati dalla Regione Friuli Venezia-Giulia i costi per i ripristini alla fine dello scavo del "primo lotto" (da attuarsi mediante ritombamento) in Euro 2,50/metro cubo per 87.500 metri cubi



complessivi di materiale (da apportare dall'esterno) oltre alla stesura di terreno vegetale sull'intera area ritombata per uno spessore minimo di 20 cm., così individuando un monte-costi complessivo pari ad Euro 423.645,60 (valore assolutamente ottimistico nell'ottica della portata della cava e delle superfici/quantità in gioco, nota);

f) al termine del citato iter, la stessa Regione Friuli Venezia-Giulia emetteva il Decreto ALP 1233 dd. 07/06/2010 (allegato alla presente) autorizzando la coltivazione del “primo lotto” della cava nei termini contenuti nel Decreto stesso, composto da n. 48 articoli, 43 dei quali essendo variamente prescrittivi;

g) in data 12/11/2010 **la società YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l.**, cessionaria del ramo d'azienda dalla società Wrwr wrw s.r.l. come intavolato sub G.N. 15160/10, chiedeva la volturazione a proprio favore del citato Decreto ALP 1233 dd. 07/06/2010;

h) in data 30/11/2010 la Regione Friuli Venezia-Giulia con provvedimento SGEO 3092 prorogava il termine per il completamento del “primo lotto” alla data del 12/02/2011 per permettere alla società titolare del Decreto ALP 1233 dd. 07/06/2010 di adempiere alle garanzie finanziarie richieste dallo stesso Decreto;

i) in data 20/01/2011 la Regione Friuli Venezia-Giulia con provvedimento SGEO 67 volturava il Decreto ALP 1233 dd. 07/06/2010 in capo alla soc.

YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l., attuale soggetto esecutato, che ne diventava così titolare;



j) successivamente a tale data, la soc. YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. iniziava l'attività estrattiva, venendo coinvolta alla fine del 2011 in un incidente occorso ad una maestranza nel corso dei lavori di estrazione e dovendo perciò subire l'arresto dell'attività da parte della Procura della Repubblica per le complesse indagini del caso, fase nella quale, a seguito delle varie verifiche compiute da tutti gli organismi/enti preposti, furono riscontrate irregolarità nell'attività gestionale, sanzionate con provvedimenti amministrativi;

k) **allo stato attuale, ed in relazione al “lotto primo” in quanto unico di fatto pienamente autorizzato a livello amministrativo,** l'attività di estrazione/coltivazione della cava secondo le modalità di cui al Decreto ALP 1233 dd. 07/06/2010 è in attesa di proroga della data di scadenza del citato Decreto da parte dei preposti uffici della Regione Friuli Venezia-Giulia, proroga richiesta dalla soc. YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. per un periodo di 5 anni con domanda dd. 16/01/2015 (protocollata dalla Regione sub prot. 1543 dd. 22/01/2015), successivamente integrata in data 25/03/2015 e alla data della presente Relazione in attesa di perfezionamento non appena la stessa soc. YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. avrà risolto il pagamento di alcune sanzioni amministrative.

NOTA DELLO SCRIVENTE



Alla luce di quanto esposto, il quadro amministrativo come riscontrato tratteggia una **potenzialità estrattiva prevista di circa 368.000 metri cubi di materiale lapideo di diversi livelli di pregio** (dal “granitello” ai “blocchi da scogliera”) secondo un intervento suddiviso in n. 4 lotti della durata di 5 anni ciascuno (per complessivi 20 anni di intervento) e successivo ripristino del volume estratto ora mediante impiego sia degli “scarti di cava” risultanti dall’estrazione della roccia marmorea sia mediante immissione di materiali inerti non organici preventivamente trattati dall’impianto di recupero presente in superficie all’interno dell’area di cava e debitamente autorizzato a livello provinciale; il tutto come da progetto presentato alla Regione Friuli Venezia-Giulia e da questa munito di parere di Valutazione di Impatto Ambientale positivo.

In ogni caso, si ribadisce il fatto che **allo stato attuale risulta essere stato autorizzato (ed oggetto di richiesta di proroga *pro futuro*) solamente l’intervento legato al “primo lotto”** con previsione di estrazione di complessivi 115.000 metri cubi e riempimento – mediante apporto combinato di “scarti di cava” e di inerti trattati e trasformati in “materia prima secondaria” per complessivi 87.500 metri cubi e successivo rinverdimento, essendo le lavorazioni dei lotti successivi al primo demandate a nuove autorizzazioni previa verifica dell’avvenuto rispetto di tutte le condizioni indicate nel Decreto RFVG ALP 1233 dd. 07/06/2010, configurandosi così quali autorizzazioni future, altamente verosimili ma non certe, e ciò anche

nell'ottica di possibili variazioni normative, non ipotizzabili da chicchessia al di là dei termini autorizzativi del “primo lotto”, *unico provvedimento pacificamente presente in data odierna* ancorchè in attesa di proroga; chiaramente, ben altro quadro economico avrebbe assunto la vicenda ove allo stato attuale fosse in essere l'autorizzazione all'estrazione per l'intera volumetria proposta.

Dalle verifiche compiute presso l'ufficio regionale preposto, è comunque emerso che negli anni passati dal sito sono state estratte le seguenti quantità di materiali lapidei:

anno 2012 = 802 mc;

anno 2013 = 5.230 mc;

anno 2014 = 4.816 mc.,

a tutt'oggi rimanendo quindi “disponibili” 104.152 mc. in quanto afferenti al “primo lotto” rispetto ai 115.000 inizialmente autorizzato.

Quanto esposto nella presente “nota dello scrivente” costituisce momento fondamentale per la determinazione del più verosimile valore di mercato di un bene avente peculiarità assolute, non esistendo né nel contesto triestino né in alcun altro ambito un “mercato immobiliare delle cave” da cui trarre riferimenti comparativi di sorta, così che il valore del compendio immobiliare dato dal “suolo”, dal pregiato quanto cospicuo materiale presente nel sottosuolo e dalle 2 strutture presenti “fuori terra” (ufficio direttivo e deposito magazzino) potrà essere valutato solamente sulla base della



capitalizzazione dei redditi netti ritraibili dall'estrazione (e conseguente lavorazione/vendita) del marmo nella quantità prevista per il “primo lotto” detratte le quantità – invero modeste – già estratte ed i vari costi di estrazione/gestione/tassazione.

g) per quanto a: *verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria;*

- per gli immobili in esame non sono stati riscontrati abusi edilizi oggetto di specifica domanda di condono e/o di sanatoria edilizia “ordinaria” o ex L. 47/85;

h) per quanto a: *verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 con la quantificazione dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

- nel corso delle verifiche in natura e di comparazione tra queste e lo stato documentale, questo Tecnico NON ha riscontrato la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare;

i) per quanto a: *verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;*

- il Comune di Duino-Aurisina non ha emesso provvedimenti sanzionatori ex L. 47/85.



j) per quanto a: *verificare la presenza, o meno, di vincoli ai sensi della Legge 1089/1939 come modificata dal D.Lgs. 42/2004;*



- trattandosi di complesso produttivo destinato a “cava estrattiva”, tale capitolo deve ritenersi nullo in quanto il compendio non ricade tra i beni di interesse storico, artistico o culturale;

k) per quanto a: *indicare, nell’ipotesi di immobili facenti parte di condomini...:*

- compendio immobiliare non costituente “condominio”; capitolo nullo;

l) per quanto a: *esprimere il proprio parere sull’opportunità di disporre la vendita di uno o più lotti e nell’ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;*

Capitolo da ritenersi nullo in quanto **non sussiste l’opportunità pratica di divisione in natura dell’entità in esame nell’ottica dell’unicità del provvedimento autorizzativo per la coltivazione della cava di marmo – “primo lotto” (a sua volta rilasciato nell’ambito di un più ampio progetto di coltivazione ventennale che di fatto interessa la quasi totalità delle aree di proprietà della società oggi sottoposta a procedura esecutiva).**

m) per quanto a: *esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del*



frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Non essendo in presenza di pignoramento di quota-parte, il presente capitolo deve ritenersi nullo.

n) per quanto a: *indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata un prospetto riepilogativo e descrittivo;*

Calcolo IMU:

Calcolo esemplificativo eseguito dallo scrivente applicando le “aliquote ordinarie applicabili nell’ambito del comune di Duino-Aurisina per l’anno 2016

Ente	Cat.	Rendita	Valore a fini I.M.U. (=R + 5% x coeff. rivalutazione)	Aliq.	Tot. IMU annua ¹
Ufficio tecnico/ amministrativo pertinenziale all’attività di estrazione della cava	A/10	4.957,99	338.382,81 (coeff = 65)	0,96%	3.248,48
Magazzino/deposito	C/2	305,85	51.382,80 (coeff = 160)	1,06%	544,66

prospetto riepilogativo e descrittivo:

vedi prima pagina Relazione di Stima

o) per quanto a: *verificare se vi sia o meno all’obbligo di allegazione dell’attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 18/08/2005 num. 192 così come*

¹ salve le detrazioni del caso

modificato dal D.Lgs.29/12/2006 num. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre le altre statuzioni;

- documento verosimilmente NON obbligatorio per l'immobile in oggetto ai sensi dei DD.Lgs. citati in quanto “costruzione temporanea”;
- in ogni caso, la struttura “uso ufficio” risulta sprovvista di un sistema di riscaldamento “convenzionale”, surrogato da climatizzatori con “inverter”; nessun impianto è presente nel locale deposito/magazzino
- in ogni caso, si indica in circa Euro 600,00 (comprensivo di IVA) il costo per la predisposizione dell’attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) ove la struttura “uso ufficio” assumesse caratteri di stabilità nel tempo;

p) per quanto a: *determinare il valore di mercato dei beni calcolando la superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo. L’esperto deve procedere quindi agli adeguamenti e alle correzioni di stima (compresa la riduzione di valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto) (ex art. 568 c.p.c. come riformato ex D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015;*

Come da premesse evidenziate al p.to f) - capitolo “nota dello scrivente” -, si è in presenza di un complesso immobiliare non riconducibile al semplice “suolo” e ai 2 fabbricati presenti, bensì alle formazioni lapidee di evidente pregio (Marmo di Aurisina) contenute nel sottosuolo ed intimamente connesse con le particelle di terreno superficiali, essendone inscindibilmente collegate tanto da dare quindi vita ad un complesso di natura produttiva



sottoposto a vincolanti normative praticamente ad ogni livello (Stato, Regione, Provincia e Comune).



Infatti, per l'intero contesto (di sviluppo superficiale ampiamente superiore a 2 ettari) la società precedente proprietaria aveva presentato un elaborato progetto per la coltivazione della cava di marmo su presupposti di estrazione di circa 368.000 metri cubi di materiali lapidei nell'arco di 20 anni - suddivisi in 4 "lotti" da 5 anni l'uno - secondo qualità variabili dal più pregiato "granitello" al semplice materiale "da scogliera", passando per materiale marmoro di minor qualità immediatamente lavorabile detto "filania", adatto per la realizzazione di mattonelle, soglie, ecc.

Ciò che comunque è determinante nel caso di specie è, che al di là del progetto presentato dalla precedente proprietà alla Regione Friuli Venezia-Giulia e da questa assentito con V.I.A. favorevole deliberato dalla Giunta Regionale F.VG. al num. 1090 dd. 26/05/2006, il successivo **Decreto regionale ALP dd. 07/06/2010** (come volturato poi alla soc. YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l.) ed attualmente in fase di rinnovo/proroga quinquennale fino al mese di giugno 2021, **ha autorizzato la coltivazione della cava limitatamente al "primo lotto"** (per una disponibilità attuale pari a residui 104.152 metri cubi sui 115.000 metri cubi previsti per lo specifico lotto), rimandano le autorizzazioni per i successivi lotti secondo, terzo e quarto a momenti **futuri, verosimili ed assolutamente probabili** ma comunque **non automatici né inequivocabilmente certi** nel loro venir rilasciati, tanto che lo



scrivente dovrà necessariamente basare la propria stima tenendo conto dell'unico lotto amministrativamente "autorizzato" (in quanto documentato dall'avvenuto rilascio da parte della Regione Friuli Venezia-Giulia del Decreto ALP 1233 dd. 07/06/2010), pur evidenziando la considerevole potenzialità di coltivazione futura della cava (comunque sussistente e basata sul progetto unitario presentato) in ordine ad un'ulteriore possibile di estrazione e vendita di materiali marmorei per altri 253.000 metri cubi (368.000 mc. – 115.000 mc.) dopo il completamento del "primo lotto".

Trattandosi quindi di stima immobiliare di ciò che di fatto è un compendio produttivo/industriale inscindibile, con le riserve di materiale estraibile e vendibile incontrovertibilmente legate alle aree di soprassuolo, il primo risultando assolutamente prevalenti in termini economici sulle secondi, l'unico modo di stima applicabile è quello legato alla "capitalizzazione" alla data odierna dei redditi netti ritraibili nell'estrazione/lavorazione/vendita del volume autorizzato in relazione al "primo lotto", quantitativo oggi ammontante a circa 104.152 metri cubi.

Tale metodologia impone l'utilizzo della seguente formula

$$Vc = \sum_{i=0}^n Rn_i \frac{1}{q^i} + V_n \frac{1}{q^n}$$

dove:

Vc = valore della cava;

Rn_i = reddito netto ricavabile dell'utilizzo della cava nell'anno i;

n = durata dell'utilizzazione della cava;

V_n = valore residuo del terreno al termine dello sfruttamento della cava;

q^i, q^n = fattore di attualizzazione.



Per l'individuazione del più probabile valore del “primo lotto” (come dei successivi al momento non valutabili per incertezza sul rilascio delle autorizzazioni del caso, nota), si dovranno differenziare in termini percentuali i 3 macroinsiemi qualitativi di materiale estraibile in quanto portatori di differenti prezzi commerciali.

Da ricerche eseguite, il marmo qualitativamente migliore (granitello di Aurisina) viene statisticamente indicato nel 25% del materiale complessivamente estratto, mentre il materiale di qualità inferiore sconta una presenza percentuale pari a circa il 55% per unità estratta, rimanendo circa un 20% di materiale “da scogliera” (in quanto portatore di imperfezioni, venature, o essendo dimensionalmente inadatto a lavorazioni di pregio).

Si possono quindi riassumere i seguenti parametri:

1 mc. di unità di cava estratta statisticamente si compone di:

25% granitello fiorito ➔ Euro 22,00/q.le ➔ 1 mc. = 27 q.li ➔ Euro 594,00/mc.

55% “filania” (2° sc.) ➔ Euro 16,00/q.le ➔ 1 mc. = 27 q.li ➔ Euro 432,00/mc.

20% mat. da scogliera ➔ Euro 9,00/q.le ➔ 1 mc. = 27 q.li ➔ Euro 243,00/mc.

Dati ora:

a) il volume ancora estraibile una volta prorogato il Decreto ALP 1233 dd.

07/06/2010 e pari a circa 104.152 metri cubi composti come sopra;

b) la tempistica prevista nella richiesta di proroga avanzata alla Regione Friuli

Venezia-Giulia (5 anni, con scadenza nel 2021);



c) un “monte spese” di gestione ordinaria (macchinari, carburanti, attrezzature, coperture assicurative, ammortamenti, ecc.) tabellarmente indicabile nel

18% dei ricavi annui;

d) i costi del personale, tenuta conto della necessità di n. 4 operai cavatori oltre

ad 1 impiegata amministrativa e del compenso dei soci, con evidenza annua di tali costi;

e) ulteriori spese non rientranti nelle spese tabellate, quali analisi dei materiali, pratiche amministrative/burocratiche, rilevamenti per verifica avanzamento lavori, consulenze specialistiche geologiche, legali, amministrative, futuro ritombamento/ripristino dell’area di cava, ecc., incidenti per un ulteriore 6% sul ricavato annuo;

f) la tassazione del ricavato detratti i costi/spese, secondo un’aliquota pari al 33% medio annuo;

g) un saggio di capitalizzazione pari al 4,0%;

h) un valore del suolo/soprassuolo al termine dell’intervento del “primo lotto”

(in ipotesi di cessazione definitiva della possibilità di estrazione di marmo) pari a circa Euro 1.500.000,00, comprensivo sia della struttura temporanea uso ufficio che del deposito magazzino,

avremo che il più probabile valore del sito ricavato in via prudenziale sarà dato da:

TABELLA RICAVI					
Ancora da scavare mc.	A	B	C	D	
104.152	di cui Granitello (25%) = 26.038 mc.	di cui materiale di 2° scelta (55%) = 57.283,60 mc.	di cui massi "da scogliera" (20%) = 20.830,40 mc.	Totale A+B+C "torna" 104.152	
	Materiale scavabile primo anno (inizio estrazione) in %	Materiale estraibile secondo anno in %	Materiale estraibile terzo anno in %	Materiale estraibile quarto anno in %	Materiale estraibile quinto anno in %
prezzi vendita al q.le ↓	10% = 10.415,20 mc.	15% = 15.622,80 mc.	30% = 31.245,60 mc.	30% = 31.245,60 mc.	15% = 15.622,80 mc.
22,00 x A →	1.546.657,20	2.319.985,80	4.639.971,60	4.639.971,60	2.319.985,80
16,00 x B →	2.474.651,52	3.711.977,28	7.423.954,56	7.423.954,56	3.711.977,28
9,00 x C →	506.178,72	759.268,08	1.518.536,16	1.518.536,16	759.268,08
Ricavo annuo totale	4.527.487,44	6.791.231,16	13.582.462,32	13.582.462,32	6.791.231,16
Ricavo complessivo	Euro 45.274.874,40				

TABELLA COSTI/SPESE (SU MONTE RICAVI)					
	A	B	C	C	D
	Costi generali ordinari (macchinari, carburanti, attrezzature, coperture assicurative, ammortamenti, ecc.)	costi manodopera (4 operai e 1 impiegata amministrativa) e compenso soci	costi analisi dei materiali, pratiche amministrative/ burocratiche, rilevamenti per verifica avanzamento lavori, consulenze specialistiche geologiche, legali, amministrative, futuro ritombamento/ ripristino dell'area		Imposte (calcolate su A-B-C-D)
	Ricavo annuo totale	18% di A (tabellati)	36.000,00/anno/ operaio-impiegato e 150.000,00/anno/ socio s.r.l.	6% di A	33% di A-B-C-D
Ric. lordo 1 =	€ 4.527.487,44	€ 814.947,74	€ 480.000,00	€ 271.649,25	€ 977.093,85
Ric. lordo 2 =	€ 6.791.231,16	€ 1.222.421,61	€ 480.000,00	€ 407.473,87	€ 1.544.840,77
Ric. lordo 3=	€ 13.582.462,32	€ 2.444.843,22	€ 480.000,00	€ 814.947,74	€ 3.248.081,55
Ric. lordo 4 =	€ 13.582.462,32	€ 2.444.843,22	€ 480.000,00	€ 814.947,74	€ 3.248.081,55
Ric. lordo 5 =	€ 6.791.231,16	€ 1.222.421,61	€ 480.000,00	€ 407.473,87	€ 1.544.840,77
Ricavo complessivo	€ 45.274.874,40	€ 8.149.477,39	€ 2.400.000,00	€ 2.716.492,46	€ 10.562.938,50
Total spese	Euro 23.828.908,36				

Saggio capitalizzazione r = 4%

$$q = (1+r); \quad n = \text{durata primo lotto}; \quad 1/q^i = 1/q^n$$



$q = 1,04$; $n = 5$ anni

$1/q^n = 0,821927107$

Valore aree e fabbricati a termine coltivazione cava (a ripristini avvenuti)

= Euro 1.500.000,00

Ricavo da materiali di ritombamento cava (da importare

da cantieri esterni che pagano il conferimento ad impianto autorizzato, e successivamente da trattare a cura della YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. nel'impianto autorizzato già presente in sito, fino alla formazione di “materia prima secondaria” da utilizzare come riempimento)

= circa mc. 115.000 da riempire x 1,4 (fattore espansione materiali sciolti = **circa 161.000 mc.** (quantità di materiale da riempimento necessaria)

161.000 mc. x 2,2 tonnellate/mc = **354.200 tonnellate**
(peso complessivo materiale da riempimento 354.200 ton. x Euro 11,00/ton. = **Euro 3.896.200,00**
(ricavo da oneri di conferimento in impianto autorizzato tassabili al 33% per un utile pari ad **Euro 2.610.454,00**

Reddito netto = somma ricavi – totale spese

= (**Euro 45.274.874,40 + Euro 2.610.454,00**) – **Euro 23.828.908,36**

= **Euro 24.056.420,04**

Applicando la formula di cui a pag. 23² con l'utilizzo del parametro “reddito netto” come poco sopra determinato, il

² Capitalizzazione all'attualità del reddito netto da anno n (2016) ad anno n+5 più capitalizzazione all'attualità del valore residuo del terreno alla fine dello sfruttamento della cava.

valore commerciale effettivo del “primo lotto” relativo alla cava di marmo in capo alla soc. YYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. sarà pari ad Euro 21.005.514,39, comprensivi del valore dei fabbricati di soprassuolo in quanto funzionali all’attività svolta.

Detrazioni applicabili:

1) riduzione di valore di mercato per l’assenza della garanzia

per vizi del bene venduto: = – Euro 150.000,00

2) riduzione per presenza contratto locazione ultraventennale

in corso su pp.cc.nn. 1369/4, 1369/5 (terreni improduttivi)

e su pp.cc.nn. 1369/2 e 1369/3 (enti urbani) = – Euro 200.000,00

pp.cc.nn., nonché

3) redazione attestato qualificazione energetica: – Euro 600,00

Euro 350.600,00

Per un valore complessivo prudenziale attuale del compendio in P.T. 2875 del C.C. di Aurisina in funzione del “primo lotto” autorizzato pari ad arrotondati

Euro 20.500.000,00³

³ Il valore espresso è da ritenersi al lordo di ipoteche e comunque da ritenersi valido una tantum nell’ottica del metodo di stima utilizzato

q) per quanto a: ...*indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di Registro gravante sul trasferimento così come previsto dall'art. 1, comma 497 della L. 266/2006 modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014;*

compravendita soggetta ad IVA; imposta di registro agevolata non applicabile:

L' Esperto

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 25 luglio 2016.

Allegati:

- 1) fotografie;
- 2) inquadramento “ortofotografico” dell’area
- 3) situazione planimetrica tavolare/tavolare P.T. 2875 del C.C. di Aurisina;
- 4) situazione planimetrica catastale immobili P.T. 2875 del C.C. di Aurisina
- 5) contratto di acquisto;
- 6) Decreto autorizzativo “primo lotto” ALP 1233 dd. 07/06/2010;
- 7) Stralcio P.R.G. Duino-Aurisina Zona D4a.

