

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SIENA
- SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE -**

FALLIMENTO N.R.G. 15/20 – “LATERIZI ARBIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER LA STIMA DEL COMPENDIO
MOBILIARE E IMMOBILIARE SITO IN LOCALITA' CASTELNUOVO SCALO E IN
LOCALITA' ARBIA, ASCIANO (SI)**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA PER SEGNALAZIONE
SERVITU' DI IMPIANTO TECNOLOGICO E DI METANODOTTO**

Perito Edile Michele Catoni

Via Sicilia 16, 53100 – Siena (SI)

cell. 338-3794729

email: michelecatoni@yahoo.it

emailPEC: michele.catoni@pec.eppi.it

Curatore Fallimentare: Dott. Roberto De Marco

Giudice delegato: Dott.ssa Valentina Lisi

A seguito dell'invio della documentazione da parte del curatore Dott. Roberto De Marco, in riferimento alla richiesta a sua volta pervenuta da parte di “Centria srl”, sono a redigere la presente relazione integrativa alla precedente e al supplemento del programma di liquidazione già autorizzati dagli ORGANI FALLIMENTARI.

Questa integrazione è volta alla revisione di stima delle particelle soggette da servitù di impianto tecnologico e di metanodotto. Gli appezzamenti di terreno assoggettati sono tutti ricadenti nel Comune di Asciano ed identificati al foglio di mappa 15, particelle 9, 13, 14, e 59 (così come indicato nella documentazione di Centria a me pervenuta)

Secondo la mia ultima "REVISIONE LOTTI" di Giugno 2022, tali particelle catastali rientrano tutte all'interno del **LOTTO 3** e sono così generalizzate:

- **F. 15, part. 9**, RESEDE DI PERTINENZA DELLA FABBRICA (retino blu), terreno minerario rientrante solo in Quota Parte all'interno della perimetrazione del Piano Regionale Cave (PRC) giacimento Castelnuovo Scalo (Asciano), 68'938 mq.;
- **F. 15, part. 13**, TERRENO NON MINERARIO (retino fucsia), terreno comprendente in parte la viabilità circostante della fabbrica, 5'290 mq.;
- **F. 15, part. 14**, TERRENO MINERARIO (retino blu), terreno minerario rientrante solo in Quota Parte all'interno della perimetrazione del Piano Regionale Cave (PRC) giacimento Castelnuovo Scalo (Asciano), 56'900 mq.;
- **F. 15, part. 59**, TERRENO MINERARIO (retino blu), terreno minerario rientrante solo in Quota Parte all'interno della perimetrazione del Piano Regionale Cave (PRC) giacimento Castelnuovo Scalo (Asciano), 122'080 mq.

Dalla lettura della convenzione pervenuta e dalla lettera trasmessa al curatore da parte della società Centria, si evince che per garantire la continuità del servizio, la società Centria propone alla Curatela del Fallimento Laterizi Arbia la regolarizzazione della servitù del metanodotto presente nelle particelle indicate, nonché degli accordi riguardo alla manutenzione dell'impianto. La servitù è così caratterizzata:

A) Impianto tecnologico (Gruppo di riduzione zonale) per il quale, per l'accesso e la manutenzione dello stesso, si individua un'area avente le dimensioni massime d'ingombro di circa metri quadrati 12 con un fronte stradale di ml. 4 e una profondità di ml. 3, nei pressi del cancello stradale di accesso alla p.lla 9;

B) All'interramento di una tubazione gas metano avente diametro DN 90 in polietilene, ad una profondità misurata dalla generatrice superiore della condotta al piano di campagna di 1,00 - 1,50 m. escluso casi particolari, con conseguente asservimento di una fascia di terreno pari a ml. 2 (due), ovvero 1 in dx e 1 in sx dell'asse verticale delle condutture, per uno sviluppo di circa 500 ml nella p.lla 9, 188 ml nella p.lla 14, 46 ml nella p.lla 13, 534 ml

nella p.lla 59, per un totale di circa 1268 ml.

Inoltre, la servitù si estende su una superficie di **circa 12 mq per l'impianto tecnologico** e su una superficie di **circa 2'536,00 mq, per una lunghezza di circa 1'268,00 ml per la tubazione gas (2,00 ml. di larghezza).**

Al totale del LOTTO 3, valutato in €. 4'871'384,97 sulla "REVISIONE LOTTI" di Giugno 2022, dobbiamo togliere €. 119'800,00, valore autorizzato dagli organi fallimentari nel Novembre 2022 a seguito del crollo parziale dell'area opificio abbandonata.

Pertanto, considerando che detti impianti oggetto di servitù influiscano con una entità notevolmente bassa a confronto dell'estensione totale degli appezzamenti coinvolti, si crede opportuno applicare un deprezzamento a corpo complessivo pari a €. 16'000,00

TOTALE LOTTO 3 = €. 4'871'384,97 - €. 119'800,00 - €. 16'000,00 = €. 4'735'584,97

21 Marzo 2023

In fede, il tecnico stimatore Perito Edile Michele Catoni

In allegato:

- Documentazione pervenuta

Egr. Dott. **ROBERTO DE MARCO**
CURATORE FALLIMENTARE
robertodemarco60@gmail.com

Oggetto: regolarizzazione servitù di metanodotto e impianto gas in loc. Castelnuovo Scalo nel Com. di Asciano – F.15, p.lla 9 – 14 – 13 - 59

Come da recenti contatti intercorsi, con l'avvenuta dichiarazione del Fallimento della società Fornace Laterizi Arbia, il gruppo di riduzione della pressione del gas di proprietà della scrivente, presente sin dal 1988 all'interno del piazzale della fallita, di cui ai riferimenti catastali in oggetto, non è più liberamente accessibile ai Nostri tecnici incaricati di eseguire le manutenzioni ordinarie prescritte dalle norme di settore vigenti, secondo gli accordi intercorsi con i titolari dell'immobile.

Ci preme ricordare e segnalare che all'interno della particella indicata sono presenti un gruppo di riduzione della pressione del gas metano, posto in prossimità del cancello di ingresso e collocato all'interno di un armadio in acciaio inox, nonché una tubazione gas che percorre il piazzale attorno al fabbricato, - esattamente sul lato opposto alla ferrovia-, che prosegue nei terreni adiacenti.

Per garantire la normale operatività nonché la piena sicurezza dell'impianto, il gruppo di riduzione della pressione richiede un accesso annuale da parte della società di distribuzione per effettuare le manutenzioni ordinarie, da svolgersi in poche ore da parte di due operatori con furgone attrezzato, mentre la tubazione gas richiede un'ispezione annuale con un operatore a piedi; in passato queste attività avvenivano con un semplice preavviso informale al responsabile dell'attività.

Considerata la necessità della scrivente di garantire la continuità del servizio, siamo a proporre alla Curatela del Fallimento Laterizi Arbia la regolarizzazione della servitù di metanodotto presente nelle particelle indicate, nonché degli accordi riguardo alla manutenzione dell'impianto, secondo le seguenti modalità:

- Stipula di atto notarile di servitù di metanodotto con oneri notarili e di registrazione interamente a carico di Centria s.r.l.;

Centria S.r.l.

Capitale Sociale € 249.000.000,00 i.v. - Numero di iscrizione al Registro Imprese di Arezzo (AR), P.IVA e C.F. 02166820510 - R.E.A. 166736
www.centria.it - centria@centria.it - centria.pec@cert.centria.it

Sede legale

Via Igino Cocchi, 14 - 52100 Arezzo
Tel. 0575 9341
Fax 0575 381156

Sedi amministrative

Via U. Panziera, 16 - 59100 Prato
Tel. 0574 872
Fax 0574 872511

Viale Toselli, 9/A - 53100 Siena
Tel. 0577 264511
Fax 0577 46473

- Riconoscimento di un indennizzo complessivo di € 1.500,00 una tantum, da corrisponderci con le modalità che verranno indicate, alla sottoscrizione dell'atto notarile;
- Realizzazione di una recinzione attorno all'armadio con accesso dall'esterno, con costi di realizzazione, pratica edilizia e variazione catastale a carico di Centria, tramite tecnico da concordare;
- Scambio dei riferimenti reciproci per pianificare l'ispezione annuale della tubazione ed eventuali segnalazioni di guasti.

Al fine di agevolare quanto sopra, alleghiamo una bozza di accordo di servitù con planimetrie allegate, per definire gli accordi, che verranno successivamente trascritti dal Notaio nell'atto ufficiale.

Vorremmo sottolineare che questa situazione esiste fin dal 1988 ed è stata concordata sulla base di interessi comuni tra ex Gas-Int (all'ora gestore del servizio gas), che ha realizzato una adduzione alla Fornace e a un'altra utenza rilevante di Torre a Castello, e la precedente proprietà della fornace, la quale per la propria attività ha usufruito della fornitura del metano, con minori costi e minor impatto ambientale. Inoltre, l'armadio in questione contiene anche il misuratore gas dell'utenza stessa, pertanto l'area occupata non è ad uso esclusivo di questa Azienda, ma è di utilità delle future utenze.

Vorremmo infine segnalare che l'armadio in acciaio inox risulta nelle planimetrie catastali, pertanto la precedente proprietà ha formalmente regolarizzato la presenza del vano tecnico nel piazzale dell'attività.

Restiamo dunque in attesa di cortese riscontro e a disposizione per chiarimenti, pregando di contattare i tecnici di riferimento ing. Franco Ferrara (fferrara@centria.it) e ing. Riccardo Certosini (rcertosini@centria.it).

Distinti saluti

Centria S.r.l.
Il Direttore Generale
Riccardo Matteini

CONVENZIONE PER COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI IMPIANTO TECNOLOGICO E DI METANODOTTO

FORNITURA GAS METANO IN LOCALITÀ CASTELNUOVO SCALO NEL COMUNE DI ASCIANO (SI)

Fra il sig. _____ (CONCEDENTE), e la Società CENTRIA S.r.l. di Arezzo (CONCESSIONARIA) nella persona del DIRETTORE GENERALE RICCARDO MATTEINI si conviene e si stipula quanto appresso:

1. La DITTA CONCEDENTE costituirà a favore della Società CENTRIA Srl servitù sul terreno posto nel **Comune di ASCIANO** ed identificato al NCT del suddetto Comune con **F.15, p.lla 9-14-13-59** del quale dichiara di essere il legittimo proprietario (o altro _____);
2. La costituenda servitù si riferirà
 - a. All'installazione di un Impianto tecnologico (Gruppo di riduzione zonale) per il quale, per l'accesso e la manutenzione dello stesso, si individua un'area avente le dimensioni massime d'ingombro di **circa metri quadrati 12 con un fronte stradale di ml. 4 e una profondità di ml. 3, nei pressi del cancello stradale di accesso alla p.lla 9;**
 - b. All'interramento di una tubazione gas metano avente diametro DN 90 in polietilene, ad una profondità misurata dalla generatrice superiore della condotta al piano di campagna di 1,00 - 1,50 m. escluso casi particolari, con conseguente asservimento di una fascia di terreno pari a ml. 2 (due), ovvero 1 in dx e 1 in sx dell'asse verticale delle condutture, **per uno sviluppo di circa 500 ml nella p.lla 9, 188 ml nella p.lla 14, 46 ml nella p.lla 13, 534 ml nella p.lla 59, per un totale di circa 1268 ml.**
3.
 - a. **L'impianto** è stata posato nel 1988, sulla base di accordi coi proprietari dell'epoca, per la fornitura del gas metano allo stabilimento, sul terreno della DITTA CONCEDENTE, il tutto **secondo la posizione che** la DITTA CONCEDENTE dichiara di conoscere perfettamente e che approva con la

Centria S.r.l.

Capitale Sociale € 249.000.000,00 i.v. - Numero di iscrizione al Registro Imprese di Arezzo (AR), P.IVA e C.F. 02166820510 - R.E.A. 166736
www.centria.it - centria@centria.it - centria.pec@cert.centria.it

Sede legale

Via Igino Cocchi, 14 - 52100 Arezzo
Tel. 0575 9341
Fax 0575 381156

Sedi amministrative

Via U. Panziera, 16 - 59100 Prato
Tel. 0574 872
Fax 0574 872511

Viale Toselli, 9/A - 53100 Siena
Tel. 0577 264511
Fax 0577 46473

firma della presente convenzione, posizione che meglio risulta nella planimetria allegata, F.15, p.lla 9;

- b. **La condotta** è stata posata nel 1988, sulla base di accordi coi proprietari dell'epoca, sul terreno della DITTA CONCEDENTE, il tutto **secondo il tracciato** che la DITTA CONCEDENTE dichiara di conoscere perfettamente e che approva con la firma della presente convenzione, tracciato che meglio risulta nella planimetria allegata, F.15, p.lla 9 – 14 – 13 - 59;

4. La DITTA CONCEDENTE riconosce che la condotta, i manufatti, le apparecchiature, gli accessori e le opere sussidiarie relative all'impianto sono inamovibili, sono e rimarranno di proprietà della Società CENTRIA Srl che avrà pertanto la facoltà di rimuoverle in ogni momento;
5. La Servitù su una superficie di **circa 12 mq per l'impianto tecnologico** e su una superficie di **circa 2536 mq, per una lunghezza di circa 1268 ml per la tubazione gas**, sarà indennizzata **con un importo di € 1.500,00**, erogato all'atto della registrazione della servitù notarile;
6. Le Parti concordemente stabiliscono che Centria realizzerà a propria cura e spese una recinzione a maglia sciolta, che delimiterà l'area di pertinenza attorno all'impianto di riduzione della pressione, rispetto al piazzale privato, in modo da consentire la manutenzione dell'impianto stesso dall'esterno, senza necessità di accesso alla proprietà privata **come da planimetria/foto allegate (allegare planimetria e foto con indicazione esatta dell'area); resta inteso che nelle more della realizzazione di tale recinzione la DITTA CONCEDENTE riconosce il diritto dei tecnici di Centria S.r.l. ad accedere all'area in parola per eseguire le suddette manutenzioni e ispezione rete gas (indicare eventualmente i periodi dell'anno in cui sono programmate le manutenzioni);**
7. La costituenda servitù comporterà a carico della DITTA CONCEDENTE l'obbligo di non poter effettuare sulla fascia di terreno asservito nuove costruzioni, né manufatti di qualsiasi genere, nonché piantagioni di alto fusto;
8. La Società CENTRIA Srl avrà diritto di accedere in ogni tempo con il personale e mezzi, propri e/o delle Società controllate, ai terreni asserviti allo scopo di poter effettuare al gasdotto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo sempre il risarcimento di eventuali danni arrecati in tale evenienza; la DITTA CONCEDENTE indica un referente col quale CENTRIA può prendere accordi per l'accesso all'area privata (**sig.** _____; **tel.** _____; **mail** _____); la DITTA CONCEDENTE deve segnalare i guasti al **n. del Pronto Intervento 800 014 702** e altre comunicazioni non urgenti alla mail centria@centria.it - centria.pec@cert.centria.it;

9. La DITTA CONCEDENTE si impegna, in caso di trasferimento dell'area asservita o di parte di essa prima della stipulazione del contratto di servitù, ad avvertire tempestivamente la CONCESSIONARIA e a far subentrare l'acquirente negli obblighi derivanti dal presente contratto;
10. La DITTA CONCEDENTE potrà, in ogni tempo, richiedere lo spostamento dell'impianto che sarà ricollocato nell'area asservita sulla base di specifici accordi fra le Parti e con oneri a carico del richiedente.
11. La DITTA CONCEDENTE si obbliga fino da ora ad addivenire, dietro semplice richiesta da inviarsi con preavviso minimo di 5 giorni, alla stipulazione del contratto costitutivo di servitù. Per ogni eventuale controversia sarà competente il Foro di Arezzo;
12. Si ricorda che gli usufruttuari, i conduttori ed altri, a cui spettasse qualche diritto sulle aree interessate, sono fatti indenni dagli stessi proprietari;
13. Per quanto non specificato nella presente convenzione le parti si rimettono alla Legge;
14. Le spese inerenti il perfezionamento del contratto costitutivo di servitù saranno a carico di CENTRIA S.r.l. di Arezzo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Arezzo, _____

LE PARTI

LA DITTA CONCEDENTE

LA CONCESSIONARIA

TOT ML 1268

Situazione aggiornata al : 13/02/2023

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ASCIANO** Codice: **A461**
Foglio: **15** Particella: **9**

ML 500

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	SPA LATERIZI ARBIA CON SEDE IN ASCIANO		Proprieta'		

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)

Situazione aggiornata al : 13/02/2023

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **ASCIANO** Codice: **A461**
Foglio: **15** Particella: **14**

ML 188

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	LATERIZI ARBIA SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in ASCIANO (SI)	00049190523	Proprieta'	1/1	

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)

Situazione aggiornata al : 05/05/2021

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **ASCIANO** Codice: **A461**
Foglio: **15** Particella: **59**

ML 534

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	LATERIZI ARBIA SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in ASCIANO (SI)	00049190523	Proprieta'	1/1	

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)

Situazione aggiornata al : 13/02/2023

Immobile selezionato

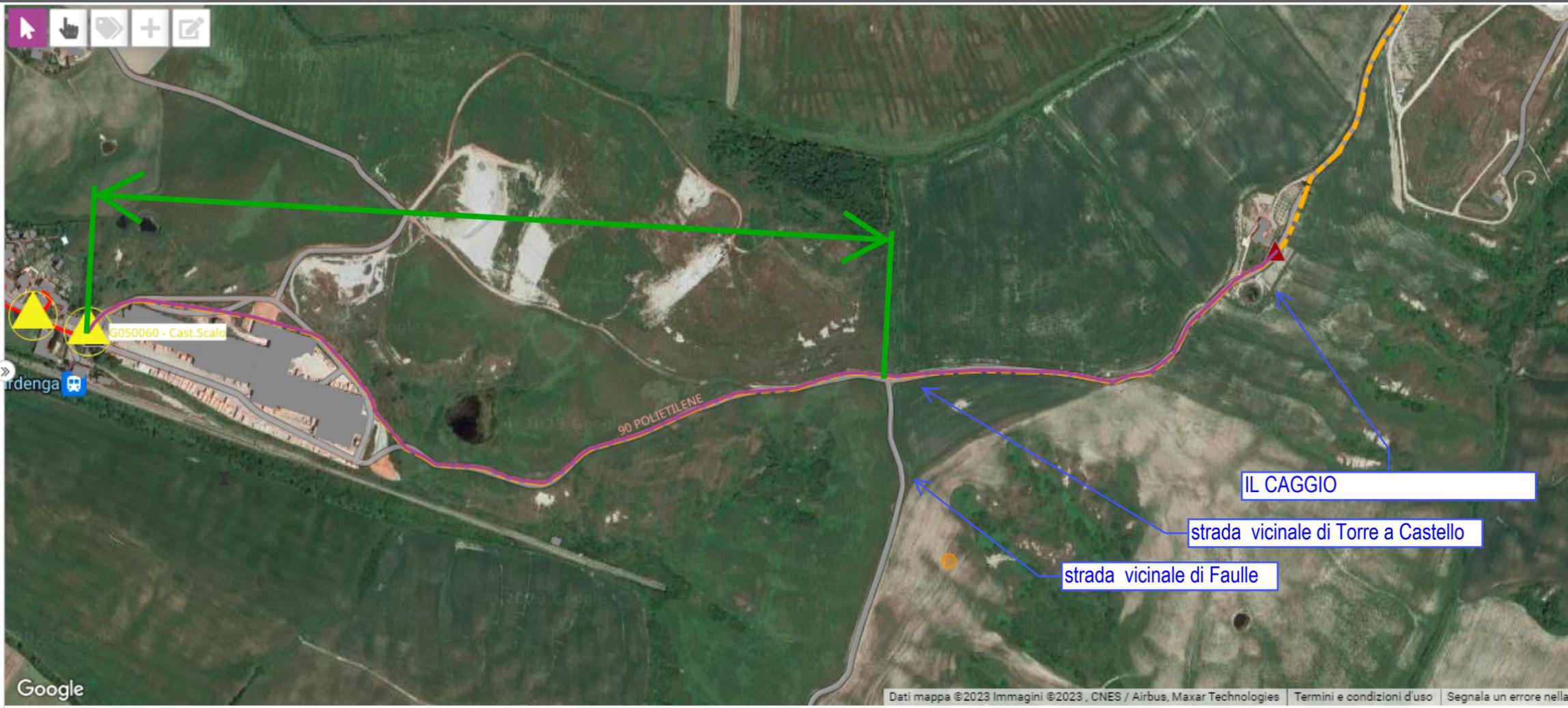
Catasto: **Terreni** Comune: **ASCIANO** Codice: **A461**
Foglio: **15** Particella: **13**

ML 46

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	LATERIZI ARBIA SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in ASCIANO (SI)	00049190523	Proprieta'	1/1	

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)



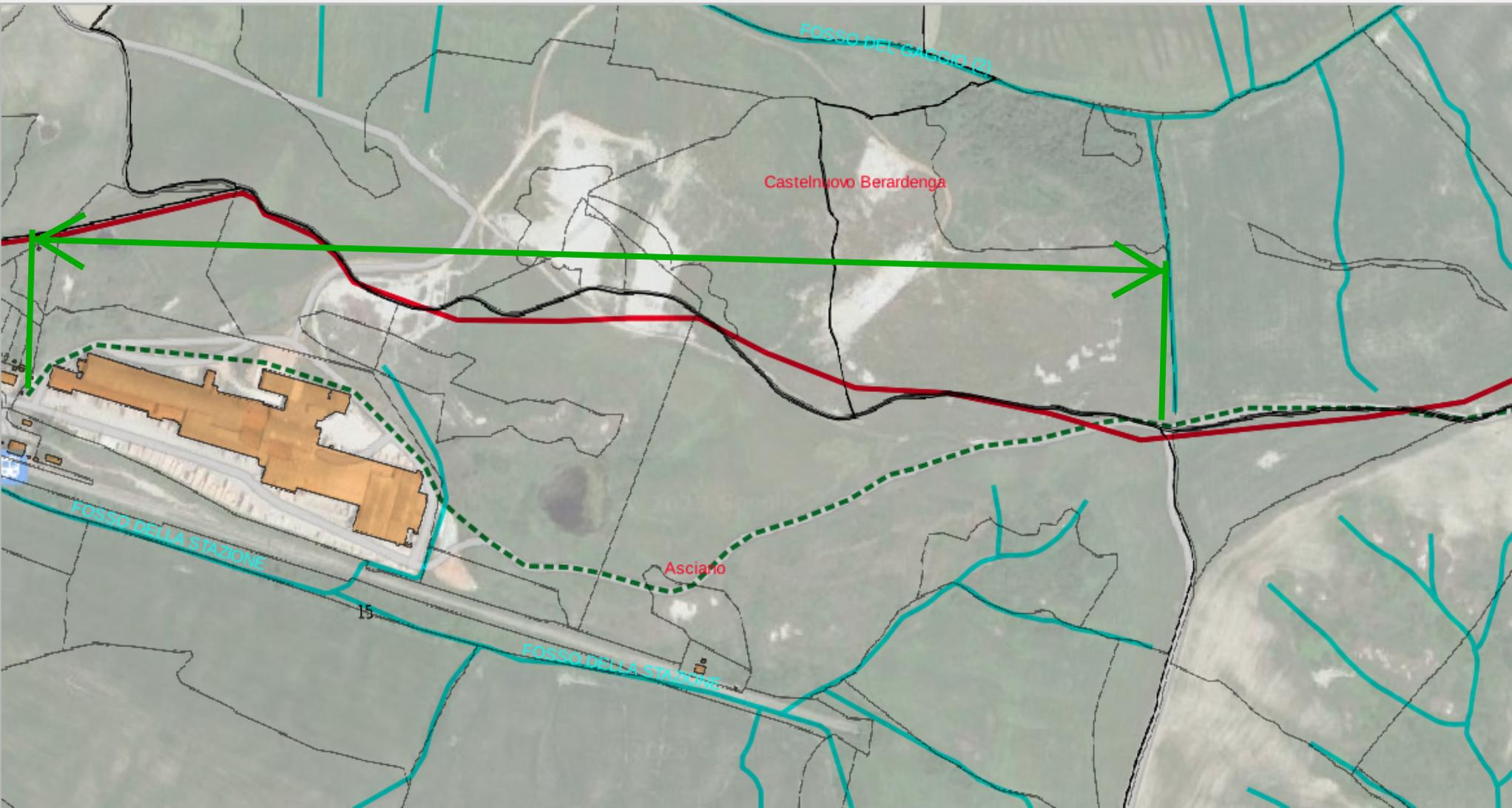
G050060 - Cast.Stald

90 POLIETILENE

IL CAGGIO

strada vicinale di Torre a Castello

strada vicinale di Faulle



Castelnuovo Berardenga

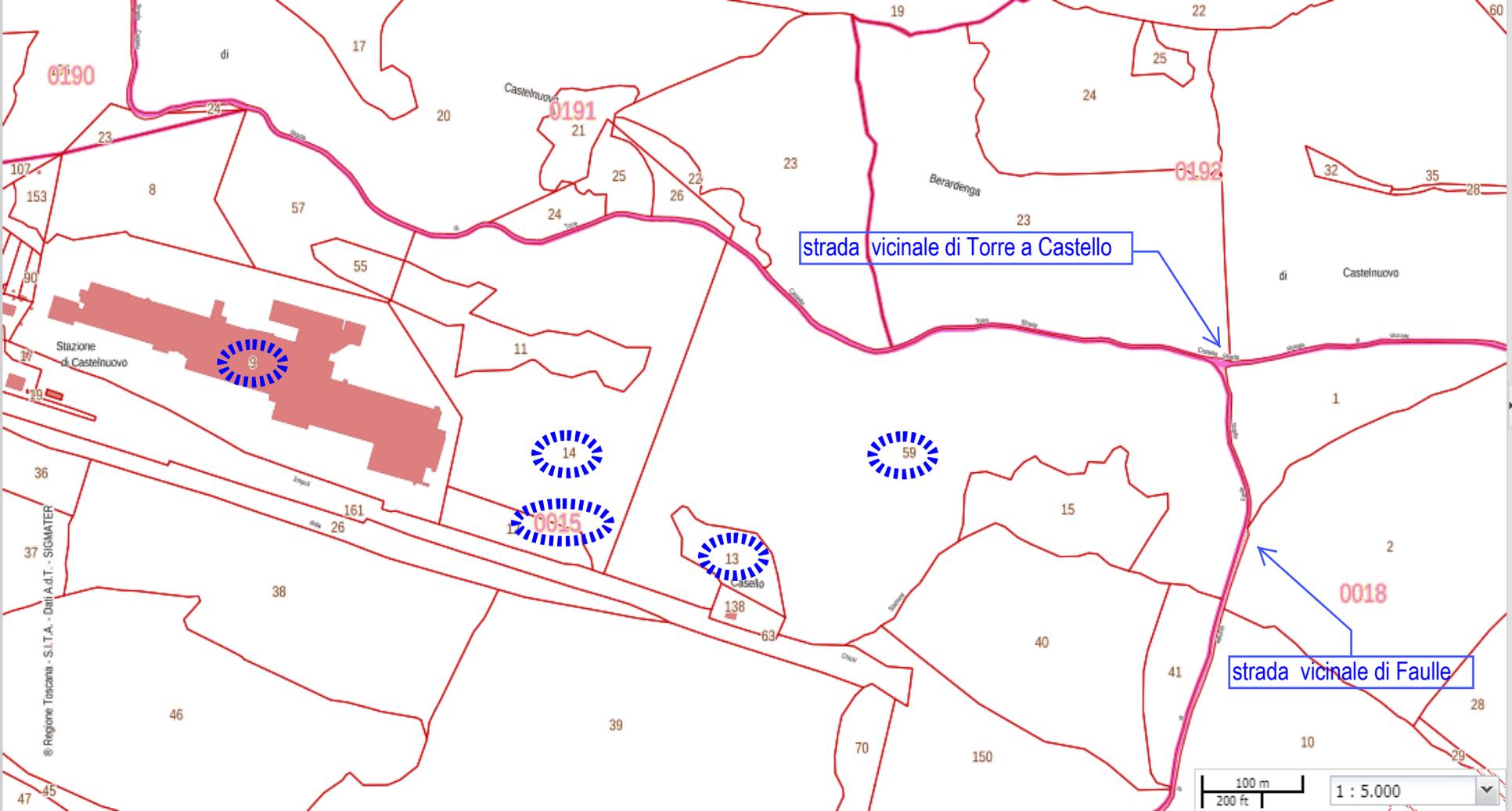
Asciano

FOSSO DEL CALCIO (II)

FOSSO DELLA STAZIONE

FOSSO DELLA STAZIONE

15



strada vicinale di Torre a Castello

strada vicinale di Faulle

0190

0191

0192

0015

0018

9

14

59

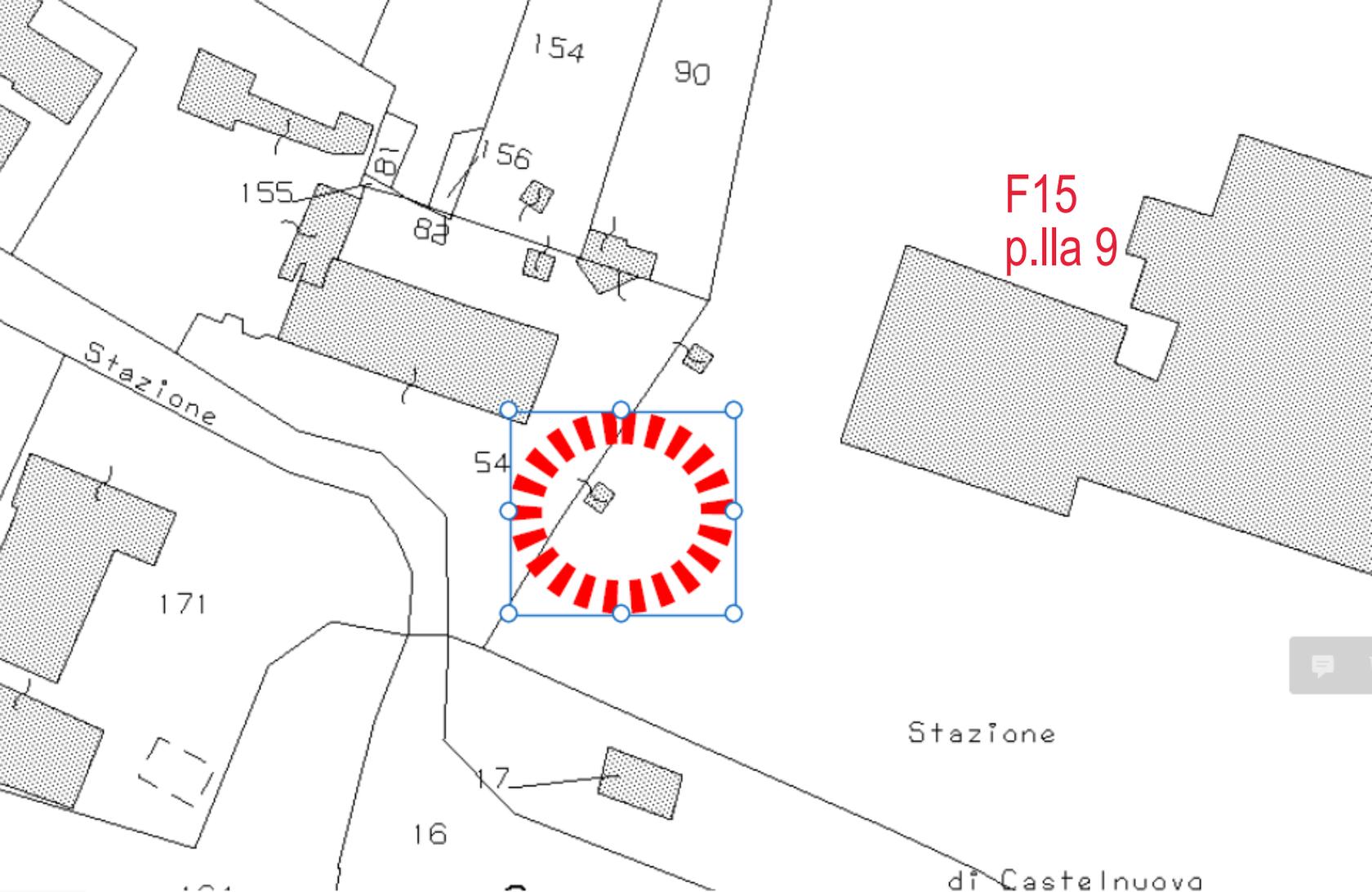
13

138

© Regione Toscana - S.I.T.A. - Dati A.d.T. - SIGWATER

100 m
200 ft

1 : 5.000



F15
p.lla 9

Stazione

Stazione

di Castelnuova

154

90

156

82

155

81

54

171

17

16

← Stazione di Castelnuovo Berard, Toscana

Google Street View

mag 2022

Vedi altre date

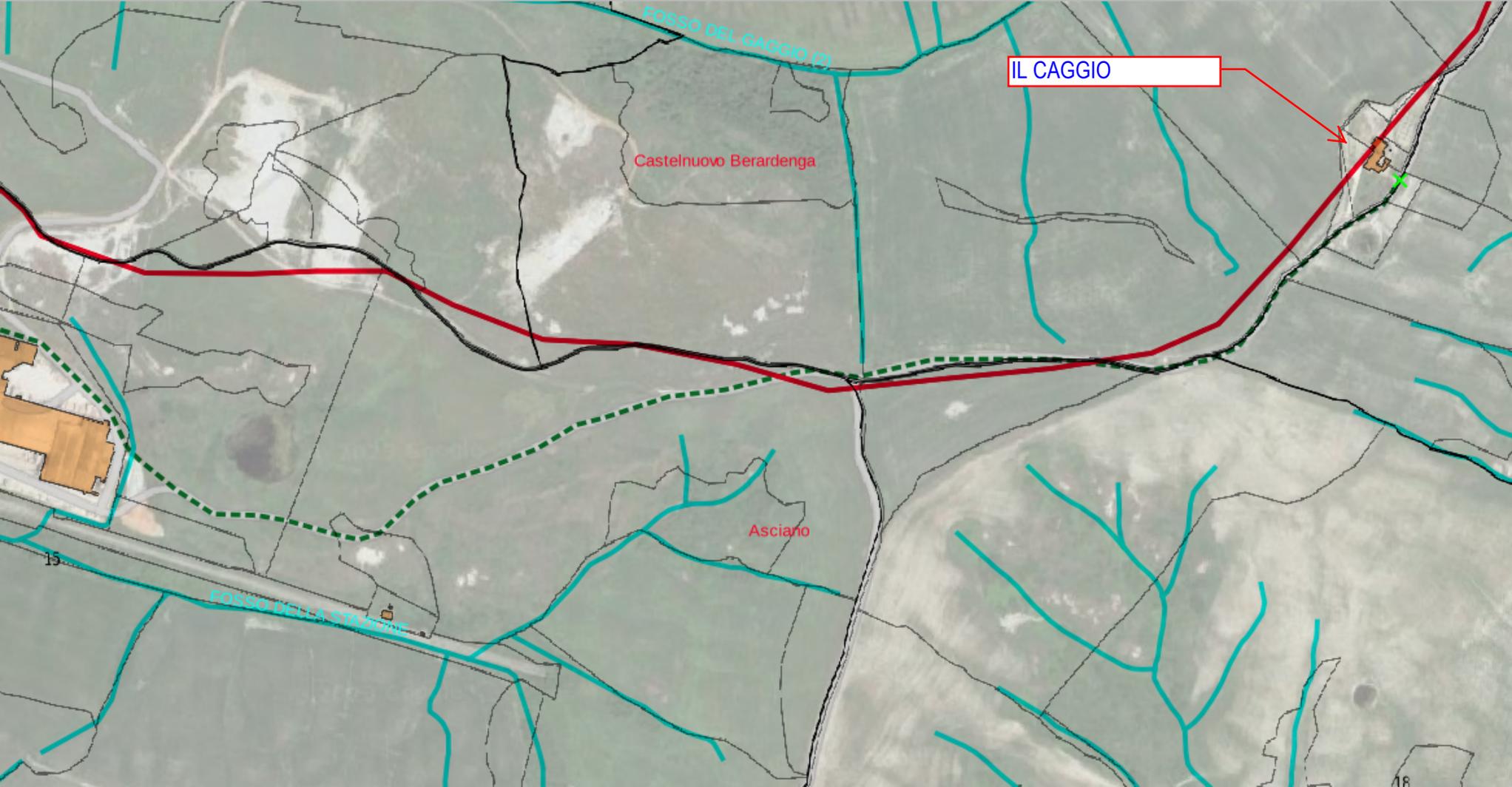


Castelnuovo Scalo



Stazion Castelnuovo Berardenga

Google



Castelnuovo Berardenga

Asciano

FOSCO DEL CAGGIO (3)

FOSCO DELLA STAMPA

IL CAGGIO

15

18