



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
FIRENZE

FALLIMENTO DITTA

**PERIZIA DI STIMA**  
DEI BENI IMMOBILI E DELLE RISORSE ESTRATTIVE

**Giudice delegato:**

**Dr.ssa Isabella Mariani**

**Curatore:**

**Dr.ssa Francesca Pirrelli**

**Il tecnico**



## INDICE

<b><u>1</u></b>	<b><u>DEFINIZIONE DELL'INCARICO E PREMESSE</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>IDENTIFICAZIONE DELLE PROPRIETÀ</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>CRITERIO DI STIMA E DEFINIZIONE DEL VALORE</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>LESSICO</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>CRONISTORIA DEGLI ACCERTAMENTI E DELLE INDAGINI</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>RIEPILOGO DEI DATI GENERALI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>8</u></b>	<b><u>DUE DILIGENCE TECNICA</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b><u>9</u></b>	<b><u>DICHIARAZIONE DI LIMITAZIONE DI RESPONSABILITÀ</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b><u>10</u></b>	<b><u>ANALISI DEL MERCATO E IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b><u>11</u></b>	<b><u>ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>12</u></b>	<b><u>INDICAZIONI SUL PIÙ CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b><u>13</u></b>	<b><u>PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE ADOTTATO (METODO DEI COSTI)</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b><u>14</u></b>	<b><u>STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b><u>15</u></b>	<b><u>SINTESI E CONCLUSIONI</u></b>	<b><u>34</u></b>

## **ALLEGATI**

### *Parte generale*

- *Ispezione ipotecaria per soggetto (elenco sintetico formalità) (Allegato 1)*
- *visura catastale CT/CF per soggetto (Allegato 2)*

### *A – Sito “Monte Beni”*

- *estratto di mappa catastale (Allegato 3)*
- *planimetrie catastali (Allegato 4)*

### *B – Sito “Astroni”*

- *estratto di mappa catastale (Allegato 5)*

### *C – Sito “Boschetto”*

- *estratti di mappa catastale (Allegati 6a-6b)*
- *planimetrie catastali (Allegato 7)*

### *D – Terreni agricoli sparsi*

- *estratti di mappa catastale (Allegati 8a-8b-8c-8d)*

### *Documentazione Fotografica (Allegato 9)*



## 1 DEFINIZIONE DELL'INCARICO E PREMESSE

Con incarico del 3/9/2013 da parte del curatore del fallimento della \_\_\_\_\_ (sentenza n°73/2012 del 14/03/2013, Tribunale di Firenze), Dr.ssa Francesca Pirrelli, con studio in via G. Milton, 53 a Firenze, il sottoscritto è stato nominato quale perito per la valutazione del patrimonio immobiliare e aziendale della società \_\_\_\_\_ in fallimento. L'incarico è stato autorizzato da Giudice Delegato Dr.ssa Isabella Mariani.

In particolare la presente stima è riferita agli immobili di proprietà della società fallita di pertinenza della cava Il Boschetto (Comune di Firenzuola), dell'area di cava dismessa del Monte Beni (Comune di Firenzuola), del terreno in località Astroni-Pallereto (Comune di Barberino di Mugello) oltre a terreni sparsi nel Comune di Firenzuola.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

Ai fini della presente stima il sottoscritto valutatore ha eseguito le seguenti operazioni:

- ispezione dei luoghi
- descrizione dei luoghi e loro individuazione, anche su base cartografica
- accertamento delle condizioni degli immobili
- accertamento della liceità ai fini urbanistici con indicazioni delle eventuali concessioni edilizie e/o autorizzazioni per l'attività estrattiva
- acquisizione di planimetrie, cartografie catastali, progetti e ogni altro tipo di documentazioni tecnica utile allo scopo della presente valutazione
- stima del valore di mercato dei beni secondo gli standard internazionali

4

SOGGETTI:

- **Richiedente della valutazione:**  
Curatore del fallimento della ' \_\_\_\_\_ Dr.ssa Francesca Pirrelli  
Dottore Commercialista, Revisore Legale dei Conti, Consulente Tecnico del Tribunale  
Via G. Milton, 53 - Firenze
- **Valutatore:**  
\_\_\_\_\_

## 2 IDENTIFICAZIONE DELLE PROPRIETÀ

a) Cava di inerti calcarei denominata "Il Boschetto", Comune di Firenzuola (FI)

Identificazione catastale:

Foglio n°	particelle n°
72	149, 151, 171, 173, 181, 80, 149,182
102	93, 121,123, 131, 148, 150, 152, 153, 155, 157

b) Terreno ex area di cava denominato Monte Beni, Comune di Firenzuola (FI)

Identificazione catastale:

Foglio n°	particelle n°
70	131

c) Terreno in località Astroni, Comune di Barberino di Mugello

Identificazione catastale:

Foglio n°	particelle n°
18	72, 73, 74, 75, 76, 93, 94, 95, 96, 497, 498, 515, 516
102	93, 121,123, 131, 148, 150, 152, 153, 155, 157

5

d) Terreni sparsi nel Comune di Firenzuola

Identificazione catastale:

Foglio n°	particelle n°
72	177, 178
74	62, 82
190	78, 88, 170, 174
192	16

## 3 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro tra domanda e offerta.

## 4 CRITERIO DI STIMA E DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima dell'immobile in oggetto è quello del *valore di mercato* definito, secondo gli standard internazionali (IVS 1 – 3.1), ripresi anche dalla Banca d'Italia (Circolare n°236/2006 sezione IV, punto 1), come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia della somma che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Per la formazione del valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima si sono seguite le indicazioni riportate nelle *“Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in Garanzia delle Esposizioni Creditizie (maggio 2011)”* pubblicate dall'ABI, che a loro volta tengono conto di quanto riportato negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standard IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS, European Valuation Standards EVS e Uniform Standards of Professionals Appraisal Practice USPAP*) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (*Tecnoborsa*) in considerazione delle realtà nazionali.

6

Ogni elemento della definizione di valore di mercato data sopra può essere illustrato separatamente:

*“Importo stimato.....”* si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

*“...alla data della valutazione...”* richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*“...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”* entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

*“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”* per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere

sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

*"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."* presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. In particolare il valore di mercato può non corrispondere al prezzo in quanto quest'ultimo può risultare condizionato da circostanze specifiche quali necessità soggettive di vendere o acquistare ecc.

## 5 LESSICO

Di seguito si riporta il significato di alcuni termini e acronimi utilizzati nella presente perizia, al fine di garantire una maggiore leggibilità del documento.

1. **P.R.A.E.:** Piano Regionale per le Attività Estrattive, approvato con delibera C.R. 200/95 è lo strumento che disciplina l'attività estrattiva sul territorio toscano, sia di inerti, sia di pietra ornamentale. Fondamentalmente il P.R.A.E. è rappresentato da tre tipologie di cartografia tematica, redatte in scala 1:25000, che individuano rispettivamente la localizzazione di:

- "risorse", che rappresentano la distribuzione oggettiva dei materiali lapidei di interesse estrattivo;
- "giacimenti", individuati sulla base delle aree di risorsa depurate dai vincoli ostatici accertati sul territorio;
- "cave e bacini estrattivi", relativi ai materiali del Settore I, che individua singoli siti e bacini estrattivi ove consentire l'espletamento dell'attività estrattiva in funzione dell'indagine economico-statistica effettuata. Queste aree rappresentano perciò sia cave attualmente attive che nuove zone, individuate come necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni stimati.

2. **P.R.A.E.R.:** Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili. E' approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 27 del 27 febbraio 2007 e approfondisce il precedente PRAE inserendo la stima dei fabbisogni per i diversi materiali, mirata al soddisfacimento della domanda espressa per ciascun materiale dagli specifici e prevalenti mercati di riferimento: per gli inerti di cava il mercato regionale, per gli ornamentali il mercato nazionale ed internazionale, per i tecnologico-industriali la domanda espressa dalle industrie utilizzatrici. Per gli approfondimenti legati ai fabbisogni di ogni singola provincia rimanda alla futura approvazione dei Piani Provinciali (PAERP).



## Confini

### Dati Catastali

Al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola gli immobili in oggetto sono censiti nel Foglio 72 e 102 con le particelle di seguito elencate:

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie mq	R. D. €	R. A. €
	149	Bosco Ceduo	2	28959	13,46	4,49
	151	Seminativo	3	5244	10,56	14,90
<b>72</b>	171	Pascolo	1	6574	2,38	1,02
	173	Bosco Ceduo	2	38944	18,10	6,03
	181	Seminativo	3	34027	68,54	96,65
	93	Bosco Ceduo	3	18660	4,82	2,89
	121	Pasc. Cespug.	1	12163	1,26	2,51
	123	Bosco Ceduo	3	7409	1,91	1,15
	131	Pasc. Cespug.	1	9073	0,94	1,87
<b>102</b>	148	Bosco Ceduo	4	2231	0,23	0,35
	150	Seminativo	3	3432	6,91	9,75
	152	Seminativo	3	2937	5,92	8,34
	153	Seminativo	4	7342	6,83	9,48
	155	Bosco Ceduo	3	180	0,05	0,03

Il piazzale di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione degli inerti risulta censito al Catasto Fabbricati come di seguito descritto:

Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Rendita €
72	182	-	D/7	5.169,80
102	157	-		

### Dati Urbanistici

I terreni in oggetto ricadono in "ZONA TERRITORIO APERTO" del vigente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico Comunale con destinazione estrattiva di PRAE e Piano Cave Comunale. L'autorizzazione di cava ai sensi della L.R. n. 78/1998 e s.m.i. è stata rilasciata dal Comune di Firenzuola con provvedimento n. 10/2007 del 04/10/2007. I fabbricati strumentali risultano autorizzati con lo stesso provvedimento.

### Provenienza

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in piena disponibilità all'attuale proprietà a seguito di:

- 
- 
- 

### Servitù apparenti o Vincoli

L'ispezione ipotecaria per soggetto delle iscrizioni e trascrizioni "contro" la società ha prodotto il seguente elenco di formalità:

- iscrizione contro del 25/06/2009 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (Atto Rep. 152567/20765 del 23/06/2009);
- iscrizione contro del 04/06/2012 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale di Ravenna Rep. 696/2012 del 08/05/2012);
- trascrizione contro del 27/09/2012 per verbale di pignoramento immobili (Ufficiale Giudiziario Pontassieve Rep. 1533/2012 del 11/09/2012);
- iscrizione contro del 07/02/2013 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Ufficio del Giudice di Pace Rep. 12/2013 del 16/01/2013).

### Risorsa Estrattiva

L'autorizzazione comunale per l'estrazione del materiale è la n°10 del 04/10/2007, in vigore fino all'ottobre 2018, per complessivi 1.950.000mc di calcari e calcari marnosi (Formazione di Monte Morello).

Nel periodo di attività (2007-2012), sono stati estratti circa 450.000mc, calcolati sulla base degli stati di avanzamento annuali presentati al comune e consultati per la presente perizia.

In base a questi dati la risorsa disponibile ammonta a circa 1.500.000mc.

## B. TERRENO EX-CAVA MONTE BENI

### **Descrizione**

Complesso immobiliare denominato "Monte Beni", ubicato in Comune di Firenzuola (FI), nei pressi della frazione di Pietramala lungo la SR 65 del Passo della Futa. La consistenza immobiliare è rappresentata da un lotto di terreno di mq. 249.850 catastali, costituito da area boschiva ed area in precedenza adibita a cava per estrazione di inerti per complessivi mq. 240.000 circa, da piazzale e spazi di manovra per complessivi mq. 3.107 circa, da un bastione in rilevato adibito a barriera paramassi di mq. 6143 (p.lla 132) e da vari fabbricati insistenti sull'area e funzionali alla vecchia attività estrattiva per una superficie coperta complessiva di mq. 600. Fanno parte dei fabbricati ed annessi: uffici e servizi, magazzini, rimessa ed officina, cabina elettrica, impianto di lavaggio inerti e trattamento fanghi. Il tutto in completo stato di abbandono.

### **Confini**

### **Dati Catastali**

Al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola gli immobili in oggetto sono censiti nel Foglio 70 con particelle 131 e 132, quali Enti Urbani privi di reddito.

Le particelle in oggetto risultano derivate dalla p.lla 51 a seguito di Tipo Mappale n. 116500/2005 del 12/05/2005, realizzato d'ufficio dal Comune di Firenzuola in merito alla procedura espropriativa per pubblica utilità dichiarata con determinazione dirigenziale ProMitAV n. 119 del 20/11/2002, inerente le opere di realizzazione di una barriera paramassi presso la ex-cava in oggetto. La precedente proprietà acconsentì all'occupazione (permanente e temporanea) delle aree identificate dall'attuale p.lla 132 con verbale di cessione volontaria del 26/05/2003, a seguito del quale è stata regolarmente indennizzata per l'occupazione permanente e temporanea con certificato di liquidazione del 26/05/2003. Ad oggi la procedura espropriativa non risulta ancora conclusa e la p.lla 132 risulta intestata all'attuale proprietà, in virtù della fusione per incorporazione di Società

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenzuola, gli immobili in oggetto sono censiti come di seguito descritto:

Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Rendita €
70	131	-	E/9	10.728,00
70	132	-	F/1	-

A seguito del Tipo Mappale citato in precedenza, sono state apportate le dovute variazioni al C.F. con procedure Docfa, registrate alla competente Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze con prot. n. 222243 del 24/10/2006 (p.lla 131) e prot. n. 203290 del 09/10/2006 (p.lla 132). Successivamente la p.lla 131 è stata oggetto di ulteriore variazione di classamento con prot. n. 308004 del 11/09/2007.

### Dati Urbanistici

Gli edifici in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruzione (Pratica Edilizia n. 1492) rilasciato dal Comune di Firenzuola il 14/02/1977 per "estrazione breccia detritica e box per controllo macchine in uscita";
- Autorizzazione Edilizia n. 2253 rilasciata dal Comune di Firenzuola il 10/09/1980 per "posa in opera di struttura metallica prefabbricata ad uso protezione stagionale per i mezzi di lavoro";
- Concessione Edilizia n. 3823 rilasciata dal Comune di Firenzuola il 08/04/1987 per "adeguamento e risistemazione di alcuni impianti per la frantumazione di materiali lapidei con creazione di piedi di basamento per ancoraggio al suolo";
- Concessione Edilizia n. 31 rilasciata dal Comune di Firenzuola il 14/05/1987 per "proroga attività estrattiva Cava Monte Beni";
- Concessione Edilizia n. 19 rilasciata dal Comune di Firenzuola il 26/03/1988 "costruzione di capannone in c.a. prefabbricato ad uso rimessaggio macchine di cava";
- Concessione Edilizia n. 59 rilasciata dal Comune di Firenzuola il 01/07/1988 per "installazione di impianto di depurazione per ricircolo acqua" e successiva variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n. 167 del 02/11/1992;
- Concessione Edilizia n. 36 rilasciata dal Comune di Firenzuola il 02/04/1997 per "costruzione cabina elettrica di trasformazione".

I terreni in oggetto ricadono in "ZONA TERRITORIO APERTO" (terreni agricoli) del vigente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico Comunale. L'ex area di cava è stata deperimetrata dal PRAE e dal Piano Cave Comunale a seguito del movimento franoso dell'intero versante di cava avvenuto nel 2002.

### Provenienza

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in piena disponibilità all'attuale proprietà a seguito di:

-

-

### **Servitù apparenti o Vincoli**

L'ispezione ipotecaria per soggetto delle iscrizioni e trascrizioni "contro" la società ha prodotto il seguente elenco di formalità:

- iscrizione contro del 25/06/2009 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (Atto Rep. 152567/20765 del 23/06/2009);
- iscrizione contro del 04/06/2012 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale di Ravenna Rep. 696/2012 del 08/05/2012);
- trascrizione contro del 27/09/2012 per verbale di pignoramento immobili (Ufficiale Giudiziario Pontassieve Rep. 1533/2012 del 11/09/2012);
- iscrizione contro del 07/02/2013 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Ufficio del Giudice di Pace Rep. 12/2013 del 16/01/2013).

### **Risorsa Estrattiva**

È stata condotta una ricerca presso l'archivio comunale, reperendo tutte le informazioni sulle vecchie autorizzazioni estrattive concesse sul sito di Monte Beni. E' emerso che tra il 1977 e il 1988, anni in cui sono documentate le pratiche autorizzative da parte del comune di Firenzuola, sono stati estratti circa 900.000mc.

Il PRAER vigente consente ai comuni, in situazioni di particolare degrado ambientale o pericolosità, di autorizzare il ripristino ambientale di vecchie aree di cava, anche se non individuate come cave dismesse nelle cartografie del piano provinciale, prevedendo a coperture delle spese, la commercializzazione del materiale ancora presente nella quota massima del 30% rispetto a quanto storicamente estratto.

In questo caso si tratterebbe di circa 250.000-300.000mc di materiale costituito da rocce appartenenti al Complesso Ofiolitico (Giurassico Medio-Superiore), che costituiscono la risorsa potenziale del sito in esame.

## C. TERRENO CAVA ASTRONI

### Descrizione

Complesso immobiliare denominato "Astroni", ubicato in Comune di Barberino di Mugello (FI), nei pressi dell'omonima località, della località "Pallereto" e del futuro casello autostradale della variante di valico A1 denominato "Poggiolino". La consistenza immobiliare è rappresentata da un lotto di terreno di mq. 29.397 catastali, costituito da varie particelle di diversa consistenza e qualità, in parte area boschiva ed agricola ed in parte area ricadente all'interno della perimetrazione PRAE di "Pallereto". L'area è attraversata da due canali di drenaggio relativi alle opere autostradali, già oggetto di esproprio per pubblica utilità.

### Confini

### Dati Catastali

Al Catasto Terreni del Comune di Barberino di Mugello gli immobili in oggetto sono censiti nel Foglio 18 con le particelle di seguito elencate:

Foglio	Plla	Qualità	Classe	Superficie mq	R. D. €	R. A. €
	72	Pasc Cespug	2	52	0,01	0,01
	73	Pasc Cespug	1	550	0,06	0,11
	74	Pasc Cespug	2	1477	0,08	0,15
	75	Seminativo	5	11717	7,87	10,89
<b>18</b>	76	Bosco Ceduo	3	1090	0,51	0,17
	93	Pasc Cespug	2	3690	0,19	0,38
	94	Seminativo	5	5991	4,02	5,57
	95	Bosco Ceduo	3	790	0,37	0,12
	96	Bosco Ceduo	3	330	0,15	0,05

*continua*

<b>18</b>	497	Seminativo	5	314	0,21	0,29
	498	Seminativo	5	23	0,02	0,02
	515	Seminativo	5	137	0,09	0,13
	516	Seminativo	5	3236	2,17	3,01

Le p.lle 497, 498, 515 e 516 derivano da frazionamento prot. n. 229683 del 13/07/2007, redatto a seguito di procedura espropriativa per pubblica utilità di in merito alle opere di realizzazione della variante di valico dell'autostrada A1.

### Dati Urbanistici

I terreni in oggetto ricadono in parte in zona a prevalente funzione agricola (art. 65 N.T.A.) ed in parte in zona transitoria per attività estrattive (art. 72 N.T.A.). I terreni ricadenti in zona estrattiva risultano essere rappresentati dai seguenti mappali: 498, 515, 76, 95, 72 (parte), 73 (parte), 497 (parte), 75 (parte), 74 (parte), 93 (parte), 516 (parte), 94 (parte) e 96 (parte). I terreni ricadono in area sottoposta a protezione paesistica di cui all'art. 29 delle N.T.A., mentre le aree boscate sono sottoposte al vincolo paesistico ambientale di cui all'art. 13 delle N.T.A. Al momento non vi sono autorizzazioni ad uso estrattivo rilasciate dagli Enti competenti.

15

Il sito è inserito nel PRAE con il codice 202 II 12.

### Provenienza

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in piena disponibilità all'attuale proprietà a seguito di:

- 
- 

### Servitù apparenti o Vincoli

Lispezione ipotecaria per soggetto delle iscrizioni e trascrizioni "contro" la società ha prodotto il seguente elenco di formalità:

- iscrizione contro del 25/06/2009 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (Atto Rep. 152567/20765 del 23/06/2009);
- iscrizione contro del 04/06/2012 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale di Ravenna Rep. 696/2012 del 08/05/2012);
- trascrizione contro del 27/09/2012 per verbale di pignoramento immobili (Ufficiale Giudiziario Pontassieve Rep. 1533/2012 del 11/09/2012);

- iscrizione contro del 07/02/2013 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Ufficio del Giudice di Pace Rep. 12/2013 del 16/01/2013).

### Risorsa Estrattiva

Nel novembre del 2010 veniva avviata una procedura di verifica di VIA ai sensi della L.R. N°10 del 2010, per un progetto di coltivazione e ripristino ambientale, che si concluse con la DCC n°51/2011 del 31/05/2011, in cui fu sancito l'obbligo della procedura di VIA.

Il progetto, di cui è stata presa visione, prevedeva l'estrazione di circa 170.000mc in banco, di breccie ofiolitiche e calcari e il ripristino ambientale con sottoprodotti provenienti da altre cave

## D. TERRENI AGRICOLI SPARSI

### Descrizione

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo dislocati nel territorio comunale di Firenzuola (FI) e, più precisamente, nei pressi delle località "Casa Bartolucci" (Pietramala), "Segalari" (Passo della Futa) ed a valle del sito "Boschetto". La consistenza immobiliare è rappresentata da varie particelle di diversa consistenza e qualità per complessivi mq. 97.857 catastali.

16

### Confini

### Dati Catastali

Al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola gli immobili in oggetto sono censiti nei Fogli 74, 190 e 192 con le particelle di seguito elencate:

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie mq	R. D. €	R. A. €
<b>72</b>	177	Bosco Ceduo	2	65721	30,55	10,18
	178	Bosco Ceduo	2	3766	1,75	0,58
<b>74</b>	62	Bosco Ceduo	2	270	0,13	0,04

*continua*

<b>74</b>	82	Bosco Ceduo	3	15770	4,07	2,44
	78	Seminativo	3	1410	2,84	4,01
<b>190</b>	88	Cast Frutto	4	4190	0,43	0,65
	170	Pasc Cespug	1	1240	0,13	0,26
	174	Cast Frutto	3	210	0,05	0,03
<b>192</b>	16	Cast Frutto	3	5280	1,36	0,82

### Dati Urbanistici

I terreni in oggetto ricadono in "ZONA TERRITORIO APERTO" (terreni agricoli) del vigente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico Comunale.

### Provenienza

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in piena disponibilità all'attuale proprietà a seguito di:

- atto di fusione per incorporazione ai rogiti del 23/09/2008, Rep. n. 151619.

17

### Servitù apparenti o Vincoli

L'ispezione ipotecaria per soggetto delle iscrizioni e trascrizioni "contro" la società ha prodotto il seguente elenco di formalità:

- iscrizione contro del 25/06/2009 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (Atto Rep. 152567/20765 del 23/06/2009);
- iscrizione contro del 04/06/2012 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale di Ravenna Rep. 696/2012 del 08/05/2012);
- trascrizione contro del 27/09/2012 per verbale di pignoramento immobili (Ufficiale Giudiziario Pontassieve Rep. 1533/2012 del 11/09/2012);
- iscrizione contro del 07/02/2013 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Ufficio del Giudice di Pace Rep. 12/2013 del 16/01/2013).

## 8 DUE DILIGENCE TECNICA

Il processo di *Due Diligence* (DD) prevede l'analisi delle condizioni di un bene oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà o il trasferimento di diritti o obbligazioni legate al bene vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Si tratta di un studio approfondito atto a presentare in modo esaustivo la situazione tecnico-economico del bene immobile ai potenziali acquirenti.

Nel presente rapporto di stima lo scopo della DD è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

### A. CAVA DI INERTI IL BOSCHETTO

<b>Tipo di verifica</b>	<b>Analisi della conformità</b>	<b>Esito della conformità</b>
<b>Edilizia</b>	Risulta autorizzata una pratica edilizia (n°24/12 del 07/09/2012) per la rinalveazione di un fosso non demaniale che coinvolge le aree individuate al Foglio 72 p.lla n°3 e al Foglio 102 p.lle 81 e 82. Tale intervento si intende a completamento della messa in sicurezza dell'area a valle del piazzale di cava lato est, già oggetto di interventi di stabilizzazione nel 2010. Prevede l'approfondimento del fosso e la conseguente riprofilatura dell'area mediante riporto di circa 80.000mc di materiale terroso.	<i>La pratica è tuttora in vigore, il nuovo acquirente potrà immediatamente presentare la comunicazione di inizio lavori.</i>
<b>Impianto elettrico</b>	E' presente una linea MT ENEL che arriva ad una cabina di trasformazione MT/BT posizionata nel piazzale di cava. I quadri elettrici dell'impianto di cantiere in BT che alimenta l'impianto di frantumazione e le baracche, risultano in buono stato di conservazione.	<i>La documentazione tecnica e la certificazione di conformità dell'impianto di terra della cabina di trasformazione risultano presenti e complete. Sono presenti il progetto dell'impianto elettrico di cantiere e la dichiarazione di conformità. E' sufficiente chiedere a ENEL la riattivazione dell'utenza per ripristinare la completa funzionalità dell'impianto.</i>
<b>Impianto idrico</b>	L'acqua viene addotta da un laghetto collinare posto a circa 700m di distanza dalla cava e a circa 80m a monte del piazzale di cava. E' presente una tubazione interrata a partire dal laghetto, che giunge fino alla cava. Da lì si dipartono varie linee che alimentano sia l'impianto di frantumazione, sia le baracche.	<i>L'alimentazione dal laghetto è tuttora funzionante, tuttavia esso si trova su terreni appartenenti ad un'altra società immobiliare, ceduti in affitto alla _____ per l'utilizzo di tale approvvigionamento sarà</i>

	Per le baracche è presente una linea di alimentazione proveniente dall'acquedotto pubblico.	<i>necessario tenere attivo tale affitto. Inoltre risulta scaduta la concessione provinciale per la derivazione di acque superficiali, che dovrà essere riattivata mediante versamento del canone annuale. Per l'acqua potabile nelle baracche sarà sufficiente contattare il gestore pubblico (HERA) per il riallaccio.</i>
<b>Titolo autorizzativo</b>	Autorizzazione comunale ai sensi della LR n°78/98 per coltivazione di cava a cielo aperto e recupero ambientale n°10/2007 del 03/10/2007, modificata dalla n°3/2009 del 15/04/2009. L'autorizzazione è valida fino al 3/10/2018, per un quantitativo complessivo di 1.950.000mc.	<i>Attualmente risultano scavati complessivamente circa 450.000 mc, ne restano pertanto circa 1.500.000 mc.</i>
<b>Condizioni geomorfologiche</b>	L'intera area è interessata da numerosi dissesti franosi, di varia natura e gravità. Il più importante è quello avvenuto nel 2012 sul bordo meridionale del piazzale di cava, causato dall'eccessivo carico in testa del cumulo dei fanghi. La frana ha un'estensione complessiva di circa 3ha (30.000mq) e ha coinvolto un volume di terreno stimato di circa 90.000mc. Parte della frana ha invaso la strada pubblica Ronchetti-Citerna, determinandone la chiusura al traffico. Nel novembre 2012 il Sindaco emanava un'ordinanza di messa in sicurezza della frana e riapertura della strada. I dissesti minori rilevati sono localizzati lungo la strada di accesso alla cava. Si tratta di una colata di fango che ha parzialmente invaso la carreggiata, del franamento di parte della strada e di fenomeni diffusi di distacco di blocchi di roccia dalle pareti del taglio stradale.	<i>L'ordinanza sindacale del novembre 2012 non è stata eseguita e, salvo nuovi accordi nell'immediato futuro, il nuovo proprietario avrà l'onere della messa in sicurezza. Per il franamento di parte della strada di accesso alla cava si renderà necessario un intervento di stabilizzazione del versante di valle. Riguardo ai restanti dissesti minori sarà necessaria in primis l'asportazione dei detriti presenti e in seguito un corretto monitoraggio visivo e la necessaria manutenzione.</i>
<b>Urbanistica</b>	Il rilevato presente nei pressi della sbarra di ingresso e realizzato sull'area inserita nel PRAE con DCC n°57 del 29/06/2011, non risulta autorizzato ai sensi della LR 78/98	<i>La nuova proprietà dovrà richiederne l'autorizzazione al comune, predisponendo un progetto specifico.</i>
<b>Attestazioni di qualità</b>	I pietrischi possiedono marcatura CE Sistema 2+ ai sensi delle norme EN 12620, EN 13043, EN 13139. Il processo di produzione è stato certificato da Kiwa nel novembre 2008.	<i>La certificazione di qualità risulta decaduta perché nell'ultimo periodo di attività non sono stati eseguiti i controlli previsti, pertanto la nuova proprietà dovrà provvedere al rinnovo delle certificazioni CE, indispensabili ai fini della vendita sul libero mercato.</i>

## B. TERRENO EX CAVA MONTE BENI

Tipo di verifica	Analisi della conformità	Esito della conformità
<b>Edilizia</b>	Non risultano pratiche aperte	-
<b>Impianto elettrico</b>	E' presente una cabina di trasformazione MT/BT, in muratura.	<i>Non è stato possibile accedere all'interno del manufatto, tuttavia coerentemente con lo stato del resto dei fabbricati presenti, si ritiene che la sua funzionalità sia molto compromessa.</i>
<b>Impianto idrico</b>	Non presente	-
<b>Titolo autorizzativo</b>	Nessuno	-
<b>Condizioni geomorfologiche</b>	<p>Il Monte Beni, per cause naturali di tipo geologico e per cause antropiche dovute a metodi di escavazione errati nel corso del suo sfruttamento, è stato soggetto a molteplici episodi franosi (documentati quelli del 1984-1987 e 2002), cui hanno seguito varie ordinanze e delibere sia comunali, sia provinciali per la messa in sicurezza del versante est.</p> <p>Tuttora il pendio appare in condizioni di metastabilità, come dimostrato anche da studi recentissimi, attraverso i quali si è anche potuto verificare che in caso di distacco di alcune porzioni specifiche del monte, parte della roccia frammentatasi, potrebbe superare la barriera situata nel piazzale e dirigersi verso la sede stradale della SP65 e di alcune abitazioni.</p>	<p><i>La cessazione delle attività estrattive e la frana del 2002 hanno concorso ad una parziale stabilizzazione del Monte Beni, tuttavia permangono porzioni molto estese del monte fortemente detensionate e soggette a potenziale distacco.</i></p> <p><i>Il nuovo acquirente potrà proporre all'amministrazione comunale un progetto di risanamento del monte, che preveda il rimodellamento del versante anche utilizzando materiale proveniente dall'esterno, come terre e rocce di scavo.</i></p>
<b>Urbanistica</b>	<p>L'area è stata stralciata dal Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE) il 03.02.2003, con Deliberazione di Giunta Regionale n.83, (approvata con Deliberazione di Consiglio n.200/95), per motivi di tutela ambientale legati al forte rischio di instabilità dell'area.</p> <p>Nel 2009 è stato avviato dalla Provincia di Firenze il procedimento di approvazione del Piano Provinciale per le Attività Estrattive (PAERP), le cui bozze reperibili in rete, classificano l'area di Monte Beni come <i>cava dismessa</i>, pertanto nuovamente soggetta alla Legge Cave (LR n° 78/98).</p>	<p><i>A seguito dell'approvazione del PAERP in via definitiva, se confermata l'attribuzione di cava dismessa al sito di Monte Beni, la legge regionale prevede che il costo del ripristino ambientale possa essere bilanciato dalla commercializzazione sul libero mercato di un quantitativo di materiale pari al 30% di quanto scavato sin dall'inizio dell'attività.</i></p> <p><i>In realtà, il vigente PRAER prevede che i comuni possano autorizzare interventi di recupero e risanamento anche su aree non inserite nei perimetri del Piano Provinciale in caso di</i></p>

situazioni di particolare degrado e/o pericolosità, previa variante al regolamento urbanistico.

**Attestazioni di qualità**

Nessuna

-

### C. TERRENO DI CAVA DENOMINATO ASTRONI

<b>Tipo di verifica</b>	<b>Analisi della conformità</b>	<b>Esito della conformità</b>
<b>Edilizia</b>	Nessuna pratica aperta	-
<b>Impianto elettrico</b>	Non presente	-
<b>Impianto idrico</b>	Non presente	-
<b>Titolo autorizzativo</b>	Nessuno	<i>Nel 2011, la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi della L.R. N°10 del 2010, che si concluse con la DCC n°51/2011 del 31/05/2011, che sottoponeva l'intervento all'obbligo della procedura di VIA</i>
<b>Condizioni geomorfologiche</b>	<i>Trattasi di un'area boscata di circa 3ha (30.000mq), esposta a ovest, con pendenza media di circa 20°. Non sono evidenziabili processi morfogenetici profondi del versante. Sono presenti, soprattutto nei settori più acclivi e non coperti da vegetazione arborea, ondulazioni e rotture di pendio probabilmente imputabili a passati movimenti della porzione corticale del terreno (soliflussi).</i>	<i>Si rileva una condizione di sostanziale stabilità geomorfologica.</i>
<b>Urbanistica</b>	<i>Attualmente è accatastato come terreno in parte a bosco ceduo, in parte a seminativo e in parte a pascolo. Il sito è inserito nel PRAE (codice 202 II 12) ed è suddiviso in due proprietà: la parte più a monte, su cui è già in essere un'attività estrattiva in disponibilità alla ditta Berti Sisto &amp; C. Lavori Stradali S.a.s., ed una parte più a valle, di proprietà della Toscana Cave.</i>	<i>Il terreno in oggetto ha un'estensione di circa 3 ha ed è inserito nel PRAE. A monte si trova già un'altra attività estrattiva, che lavora il medesimo materiale.</i>
<b>Attestazioni di qualità</b>	Nessuna	-

## 9 DICHIARAZIONE DI LIMITAZIONE DI RESPONSABILITÀ

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal Committente e dai pubblici uffici, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione dello scrivente.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale della presente relazione.

## 10 ANALISI DEL MERCATO E IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta non sono fattori casuali e il prezzo deriva dalla loro interazione. Le variazioni di prezzo dipendono quindi dalla variazione del livello della domanda o dalla variazione del livello dell'offerta. Il mercato mostra un andamento ciclico che comprende fasi di aumento dei prezzi e fasi di diminuzione. Più precisamente le fasi si possono riassumere in: fase di espansione (expansion, maturity market) con aumento dei prezzi, fase di contrazione (contraction, overbuilt market) con diminuzione dei prezzi, fase di recessione (recession, falling market) con diminuzione dei prezzi, fase di recupero (recovery, improving market) con aumento dei prezzi. Stando alle banche dati rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate, il mercato immobiliare è chiaramente collocato ora nella fase di recessione e non mostra alcun segno che evidenzi l'entrata nella fase di recupero (figura 10.1).

22

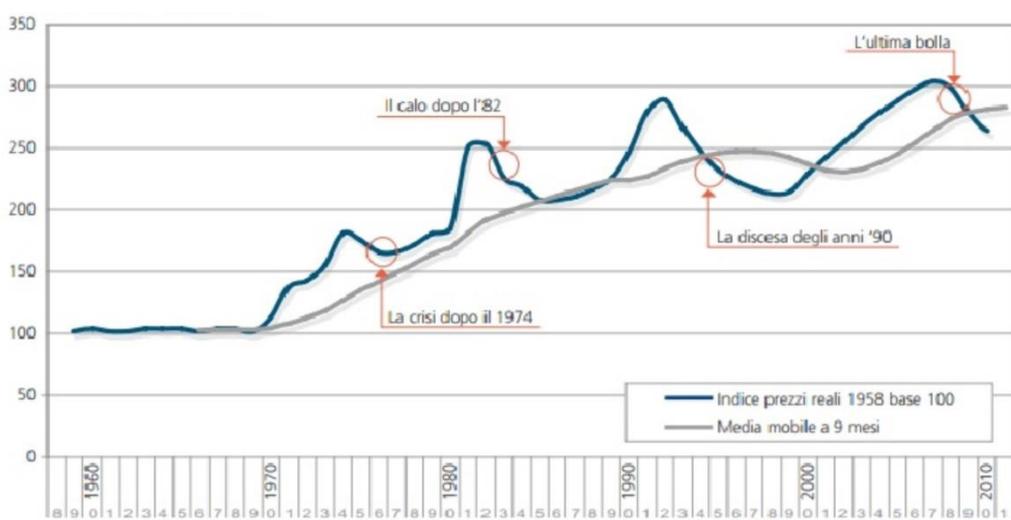


Figura 10.1 – Indice dei prezzi reali del mercato immobiliare. Fonte Ufficio Studi AITEC.

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi AITEC su dati Scenari Immobiliari

Il mercato delle cave di inerti a livello nazionale segue anch'esso il trend generale come evidenzia l'andamento degli ultimi 10 anni delle compravendite immobiliari nel settore produttivo riportate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate. Nella sinusoide del grafico di figura 10.2 viene evidenziata la posizione indicativa del mercato delle cave di inerti.

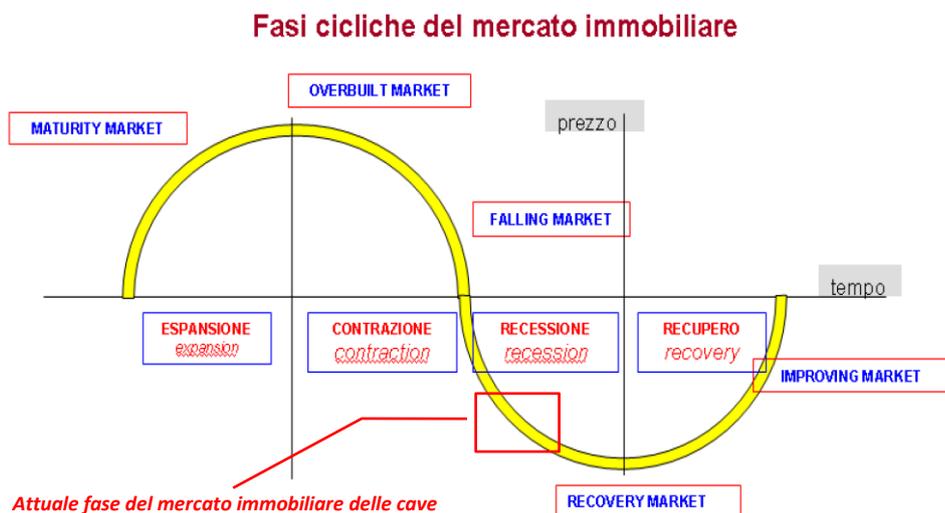


Figura 10.2 - Posizione (indicativa) del mercato delle cave di inerti nello schema sinusoidale di andamento del mercato.

## 11 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sottomercati, più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione del submercato di appartenenza si chiama *segmentazione* e dipende dalla struttura stessa del mercato e dall'uso che si intende fare del bene.

### A. CAVA IL BOSCHETTO.

L'attività svolta nella cava Il Boschetto riguardava l'estrazione e la lavorazione di pietra calcarea per la produzione di inerti per calcestruzzi e si rivolgeva ad una clientela rappresentata principalmente dalle industrie del cemento. Subordinatamente era presente una linea di frantumazione a secco per la produzione di pietrischi per massicciate stradali, ciottoli per drenaggi e riempimenti in genere.

Il segmento di appartenenza del bene è quindi il settore estrattivo degli inerti per calcestruzzo e degli inerti stradali.

In virtù della recente normativa ambientale D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., che ha normato le terre e rocce di scavo prodotte dai cantieri edili o da altre opere legate al settore delle costruzioni, si è fatto sempre più contingente il reperimento di siti idonei al recepimento tali materiali. Uno dei luoghi privilegiati per essere adibito a sito di recupero per inerti è costituito proprio dalle cave dismesse o in corso di

recupero ambientale, tanto che ultimamente i progetti di coltivazione e recupero delle cave prevedono espressamente che il recupero ambientale sia eseguito mediante riporto di terre e rocce di scavo o di altri rifiuti inerti. Alla luce di quanto detto, si ritiene di poter allargare il settore di mercato cui proporre la cava, anche ad aziende del settore ambientale specializzate nel recupero di rifiuti inerti.

## B. TERRENO EX CAVA DI MONTE BENI

Il terreno di Monte Beni è costituito da un'area boschiva e da un'area adibita a cava per estrazioni di inerti ufficialmente stralciata dal PRAE nel 2003 per motivi di tutela ambientale legati al forte rischio di instabilità del versante.

Il futuro PAERP (ancora in corso di approvazione) prevede il reinserimento dell'area di Monte Beni tra le cave dismesse, con il conseguente ritorno all'interno del quadro normativo della legge regionale sulle cave. Il Piano Regionale infatti prevede che le cave dismesse possano essere ripristinate consentendo, come contropartita a copertura delle spese, la commercializzazione di parte del materiale ancora presente in cava, nella quota del 30% rispetto a quanto finora estratto dalla cava stessa.

Nell'Elaborato 2 dell'Allegato 1 alla Delibera di approvazione del PRAER, recante le "Prescrizioni e Criteri per l'attuazione del PRAER", la norma prevede espressamente:

- Parte I, paragrafo 3: costituisce obiettivo prioritario della pianificazione provinciale: *"incentivare il recupero di aree degradate e in particolare delle aree di cava dismesse"*;
- Parte I, paragrafo 6: con specifico riferimento alle cave dismesse, sono previsti indirizzi alla Provincia al fine di incentivare il recupero ambientale di tali aree;
- Parte II, paragrafo 4: in tema di Recupero ambientale di cave dismesse, è espressamente previsto che *"i Comuni, al fine di incentivare il recupero ambientale di cave dismesse ... che presentano situazioni di degrado ambientale...possono procedere a specifica variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale anche per aree esterne ai perimetri dei bacini individuati nelle cartografie del PAERP"*. Pertanto, anche in caso di non inserimento dell'area tra le cave dismesse, il Comune potrà autorizzare il ripristino con commercializzazione di materiale, a seguito di variante al proprio strumento urbanistico.

Finalizzato alla messa in sicurezza e all'estrazione del materiale la \_\_\_\_\_ aveva predisposto un progetto preliminare a cura del Dr. \_\_\_\_\_, di cui è agli atti una sintesi non tecnica ed alcune cartografie.

Per quanto fin qui descritto il segmento di appartenenza del bene appare essere, come nel caso precedente, il settore estrattivo degli inerti e il settore ambientale delle aziende specializzate nel recupero di rifiuti inerti.

### C. TERRENO CAVA ASTRONI

L'area in vendita ha un'estensione di circa 3ha (30.000mq) ed è inserita nel PRAE nella carta dei giacimenti e in quella delle risorse, con il codice 202 II 12. Il perimetro riportato nella cartografia di PRAE comprende anche l'attuale cava in attività, ubicata a monte del terreno oggetto della presente stima e gestita da altra azienda.

Attualmente il terreno comprende una zona boscata più a monte e una zona a prato più a valle; quest'ultima è stata in parte espropriata dalla Società Autostrade per la realizzazione di due canalizzazioni per la regimazione idraulica, a protezione della sottostante area di cantiere della Variante Autostradale di Valico Appenninico.

Nel 2011 la \_\_\_\_\_ presentò un progetto per l'apertura di una cava di inerti che avrebbe estratto e lavorato il materiale presente (parte del Complesso Ofiolitico) e che sarebbe poi stata ripristinata conferendo i sottoprodotti costituiti dai limi di lavaggio prodotti nella cava Il Boschetto.

Tale opera era quindi sinergica con l'attività svolta nell'altro sito estrattivo e avrebbe potuto ricevere circa 180.000mc di limi.

L'iter del progetto iniziò con l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA e si concluse nel maggio 2011 con la delibera della giunta del Comune di Barberino di Mugello che decretava l'obbligo di sottoporre l'intervento a VIA.

Il nuovo proprietario, in caso intenda proseguire il percorso per l'apertura della nuova cava, dovrà predisporre una VIA ai sensi della LR 10/2010.

Sulla base di quanto sopra, anche per il terreno di Astroni il segmento di mercato cui si dovrà rivolgersi per la vendita è costituito dal settore estrattivo degli inerti e dal settore ambientale delle aziende specializzate nel recupero di rifiuti inerti.

Subordinatamente, poiché trattasi di terreno agricolo principalmente boscato, potrebbe esservi interesse anche da parte di aziende agricole ovvero ditte anche individuali che operano il taglio del bosco e la vendita del legname.

### D. TERRENI AGRICOLI SPARSI

Per quanto riguarda questi terreni, il mercato di riferimento è quello dei terreni agricoli per tagli boschivi o da adibire a prato pascolo.

## 12 INDICAZIONI SUL PIÙ CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile. *L'highest and best use* (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra quelli prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Indica quindi la destinazione maggiormente redditizia, e corrisponde al più probabile valore di mercato.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- legalmente consentite (vincolo giuridico)
- finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- economicamente convenienti (criterio economico)

Di seguito, sulla base delle considerazioni fin qui fatte sugli immobili oggetto della presente stima, si riporta la sintesi del HBU per ciascun immobile e una indicazione anche su eventuali altri usi possibili anche se economicamente meno convenienti.

<b>Immobile</b>	<b>HBU</b>	<b>Altri usi</b>
<b>Cava Il Boschetto</b>	Proseguimento dell'estrazione di inerti e ripristino ambientale, anche utilizzando materiali provenienti dall'esterno.	<i>Ripristino ambientale senza ulteriore escavazione utilizzando sottoprodotti o rifiuti inerti.</i>
<b>Terreno Monte Beni</b>	Ripristino ambientale utilizzando sottoprodotti o rifiuti inerti, con possibilità di commercializzare una quota del materiale in posto.	-
<b>Terreno Astroni</b>	Estrazione di inerti e ripristino ambientale, anche utilizzando materiali provenienti dall'esterno.	<i>Terreno agricolo per il taglio del bosco, pascolo o affini.</i>
<b>Terreni agricoli sparsi</b>	Agricoltura, taglio del bosco per legname, pascoli	-

26

## 13 PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE ADOTTATO (METODO DEI COSTI)

Il metodo utilizzato nel presente lavoro per la stima del valore degli immobili è il *metodo dei costi*, così come definito nelle *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (maggio 2011)*, elaborate dell'ABI, che riprendono gli standard internazionali.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per vetustà od obsolescenza.

Tale metodo si applica a immobili che, per la loro funzione specializzata, per la particolare tipologia di

fabbricati, per la loro configurazione, dimensione o ubicazione, fanno parte di un mercato molto limitato e sono raramente venduti sul libero mercato.

Attraverso il metodo dei costi si compone il valore dell'immobile (V) attraverso la somma algebrica delle seguenti parti:

***V= valore dell'area edificata – costo di ricostruzione a nuovo – deprezzamento per obsolescenza.***

Di eseguito vengono definiti i singoli addendi della somma di cui sopra.

***Valore dell'area edificata:*** viene stimato con il metodo del confronto di mercato (vedi IVS 2007 – GN 1 nota 5.25.1) che prevede il confronto diretto tra l'immobile in esame e lotti di terreno simili, per i quali sono disponibili dati reali sulle recenti operazioni di mercato. Nella presente stima si è fatto riferimento ai dati di vendita per i terreni nella stessa zona geografica, aventi la medesima destinazione d'uso di quelli in oggetto.

Il valore immobiliare così determinato viene incrementato di un valore aggiunto determinato dal *valore della risorsa estrattiva residua* (laddove presente), per cui il valore dell'area si ottiene dalla somma:

27

***V= valore immobiliare secondo l'uso catastale + valore della risorsa estrattiva residua***

Dove, il *valore della risorsa estrattiva residua* è determinato dalla seguente somma algebrica:

***valore della risorsa residua sul libero mercato<sup>1</sup> – costi di produzione<sup>2</sup>***

***Costo di ricostruzione a nuovo:*** si definisce come il costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate la vetustà e l'obsolescenza. In particolare si tratta di quantificare il costo per la rimessa in pristino dell'immobile, in funzione della ripresa dell'attività produttiva.

---

<sup>1</sup>. E' calcolata sulla base del prezzo di mercato degli inerti, determinati facendo riferimento al listino prezzi della cava Il Boschetto, durante il suo esercizio e ai listini di analoghe aziende sul libero mercato per il medesimo tipo di materiali.

<sup>2</sup>. I costi di produzione sono stati determinati dall'analisi del conto economico della cava Il Boschetto per la cava Il Boschetto negli anni di esercizio 2010 e 2011. Da tale conto sono stati esclusi gli ammortamenti materiali e immateriali, gli oneri finanziari e i leasing.

Comprende il computo delle seguenti voci:

- ripristini morfologici dell'area
- pratiche autorizzative e urbanistiche (concessioni per derivazione acque, regolarizzazione di opere già eseguite ecc.)
- spese di progettazione

L'analisi delle suddette macro voci di spesa segue le voci della tabella riportata nel capitolo 8 per ciascuno dei tre immobili in oggetto.

**Deprezzamento per obsolescenza:** per quanto riguarda gli immobili con una certa vetustà, sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale o tecnica, obsolescenza economica o esterna), al fine di stimare un prezzo che si avvicina al valore di mercato (IVS 2007 – GN 1, nota 5.13).

Nella presente perizia non è stato assegnato nessun deprezzamento a nessuno dei tre immobili oggetto di stima, infatti, tutte le infrastrutture della cava Il Boschetto sono state realizzate ex novo tra il 2007 e il 2010 e sempre mantenute in corretto stato di manutenzione. Per il sito di Monte Beni e di Astroni al contrario, non essendo presente nessuna infrastruttura, né impianto o altro è evidente che non può esserci nessun deprezzamento per obsolescenza.

## 14 STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

### A. CAVA IL BOSCHETTO:

Per quanto riguarda gli edifici strumentali all'attività, la cui consistenza è stata definita in mq. 290, viene assunto come parametro di riferimento la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Nello specifico i dati di ricerca sono riferiti al 2° semestre 2012 ed alla zona E3 (Suburbana – Territorio montano) con destinazione produttiva. Il valore di mercato per immobili con tali caratteristiche oscilla da un minimo di 450 €/mq ad un massimo di 700 €/mq. Considerando le caratteristiche degli immobili, la loro ubicazione, le finiture, nonché la destinazione strettamente funzionale all'attività estrattiva del sito, si assume come parametro di riferimento il valore minimo pari a 450 €/mq.

Pertanto il valore degli edifici strumentali è calcolato in  $290 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 130.500,00 \text{ €}$ .

Per la valutazione dei terreni sono stati assunti come parametri di riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze, pubblicati sul BUR n. 6 del 08/02/2012 e riferiti all'annualità 2012 (Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 16/01/2012). Tali parametri vengono applicati alla

totalità della superficie catastale, considerando che la qualità/coltura maggiormente presente in percentuale è quella di "Bosco ceduo", come in realtà era il sito prima dell'apertura della cava.

$$1.852,00 \text{ €/ha} \times 194.402 \text{ mq (19,4402 ha)} = 36.003,25 \text{ €}$$

Inoltre, si ritiene congruo attribuire all'area del piazzale di lavorazione, commercializzazione e stoccaggio degli inerti, oltre ai valori suddetti, ulteriori 10,00 €/mq:

$$17.000 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = 170.000,00 \text{ €}.$$

La valutazione complessiva del sito "Boschetto" è quindi pari a:

$$130.500,00\text{€} + 36.003,25\text{€} + 170.000,00\text{€} = \mathbf{336.503,25\text{€}}$$

La **stima del valore della risorsa estrattiva** è stata effettuata considerando un valore di risorsa residua disponibile<sup>3</sup> di 1.500.000mc. Il prezzo al metro cubo<sup>4</sup> del materiale è stato stimato variabile da 15 €/mc a 18 €/mc.

Pertanto il valore sul mercato della risorsa ammonta a:

$$1.500.000\text{mc} \times 15 \div 18 \text{ €/mc} = \mathbf{22.500.000\text{€} \div 27.000.000\text{€}}$$

Per la **quantificazione delle spese di produzione** è stato acquisito agli atti e analizzato il conto economico dell'azienda negli anni 2010-2011, ricavando il costo medio annuo, tenendo in considerazione l'ammontare delle seguenti macro-voci (componenti negative del reddito):

- Costi di produzione,
- Servizi,
- Costi del personale,
- Oneri comunali,
- Affitto dei terreni.

Sono stati tenuti fuori dal computo gli ammortamenti materiali e immateriali, nonché tutti gli oneri finanziari e i leasing, poiché considerate componenti troppo legate alle scelte operative, finanziarie e amministrative del soggetto operante, che quindi non danno una corretta dimensione della potenziale

---

<sup>3</sup>Tale valore si è ottenuto sottraendo quanto finora estratto (documentato dagli stati di avanzamento dal 2007 al 2011) dal volume complessivo autorizzato.

<sup>4</sup>Per definirlo si è fatto riferimento al listino prezzi della relativo all'ultimo anno di attività, considerando lo sconto sistematico che veniva applicato (come comunicato al sottoscritto dall'ex responsabile commerciale dell'azienda). Il valore fornito tiene conto anche dell'indagine di mercato eseguita considerando analoghe aziende toscane e delle regioni limitrofe. In considerazione di tutte le variabili che compongono il prezzo di mercato si è ritenuto più opportuno fornire un intervallo di variazione del prezzo stesso.

redditività della cava.

Quindi l'ammontare delle componenti negative del reddito, calcolate come sopra descritto, è risultato di circa 2.000.000€/anno. Tenendo conto che la produzione media annua nel periodo analizzato (2010 e 2011) è stata di 150.000mc e che per esaurire la risorsa nei tempi previsti dall'autorizzazione comunale, cioè nell'ottobre del 2018, la produzione dovrebbe raddoppiare e portarsi a 300.000mc/anno, si stima un raddoppio anche delle spese, che quindi si attesterebbero a circa 4.000.000€/anno, ovvero **20.000.000€** in cinque anni.

In realtà sulla base dell'esperienza maturata nell'ambito di altre cave, non è quasi mai possibile dimostrare la proporzionalità diretta fra costi di produzione e produttività, per cui l'assunto di cui sopra (raddoppio della produzione=raddoppio dei costi) deve essere inteso per ciò che realmente è, cioè una pura proiezione sulla base dei dati disponibili al momento della presente stima e come tale affetta da errore.

Quindi l'utile netto relativo alla commercializzazione della risorsa lapidea ammonta a:

Valore della risorsa estrattiva – costi di produzione=

$$(22.500.000€ \div 27.000.000€) - 20.000.000 = 2.500.000 \div 7.000.000$$

Al valore complessivo della risorsa così ricavato si applica una riduzione arbitraria del 12% legata al rischio d'impresa dell'investimento, ottenendo quindi che:

**Utile netto legato alla commercializzazione della risorsa = 2.200.000÷6.160.000€**

30

Il **costo di ricostruzione a nuovo** è stato calcolando le seguenti voci e relativi costi stimati in base a preventivi e colloqui con il direttore responsabile della cava (Dott. \_\_\_\_\_):

<i><b>Oggetto</b></i>	<i><b>Tipologia di operazione</b></i>	<i><b>Costo</b></i>
Impianto elettrico	Riattivazione utenza ENEL	120.000€
Impianto idrico	Domanda di concessione alla Provincia per derivazione acque superficiali, compreso oneri di progettazione	5.000€
Condizioni geomorfologiche	<ul style="list-style-type: none"><li>• Risistemazione della frana a sud del piazzale di cava</li><li>• Risistemazione della frana lungo la strada di accesso</li><li>• Ripristino del tratto di strada di accesso franato</li><li>• Oneri di progettazione</li></ul>	200.000€
Attestazioni di qualità	Riattivazione del processo di certificazione di qualità	10.000€
<b>Complessivo</b>		<b>335.000€</b>

Riassumendo, il **valore complessivo della cava Il Boschetto** risulta dal valore immobiliare terreni e fabbricati sommato il valore della risorsa estrattiva e sottratti i costi per la ricostruzione al nuovo:

$$336.503,25 + (2.200.000\text{€} \div 6.160.000\text{€}) - 335.000\text{€} = \mathbf{2.201.503\text{€} \div 6.161.503\text{€}}$$

#### B. TERRENO MONTE BENI:

Per quanto riguarda gli edifici strumentali all'attività, la cui consistenza è stata definita in mq. 600, viene assunto come parametro di riferimento la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Nello specifico i dati di ricerca sono riferiti al 2° semestre 2012 ed alla zona E3 (Suburbana – Territorio montano) con destinazione produttiva. Il valore di mercato per immobili con tali caratteristiche oscilla da un minimo di 450 €/mq ad un massimo di 700 €/mq. Considerando le caratteristiche degli immobili, la loro ubicazione, le finiture, la vetustà, nonché la destinazione strettamente funzionale all'ex attività estrattiva del sito, si assume come parametro di riferimento il valore minimo pari a 450 €/mq, ridotto a 300 €/mq.

Pertanto il valore degli edifici strumentali è calcolato in 600 mq x 300 €/mq = 180.000,00 €

31

---

Non essendoci parametri di riferimento per il mercato immobiliare delle cave, si ritiene congruo attribuire alle aree, oltre al valore calcolato per gli edifici strumentali, 1,00 €/mq per l'ex area estrattiva e 5,00 €/mq per il piazzale di lavorazione, commercializzazione e stoccaggio degli inerti, pertanto:

$$240.000 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq} = 240.000,00 \text{ €}$$

$$3.107 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = 15.535,00 \text{ €}$$

Si fa presente che la p.lla 132 non è stata considerata ai fini della presente valutazione in quanto facente parte di procedura espropriativa non ancora conclusa, per la quale la proprietà è già stata indennizzata sia per l'occupazione temporanea che permanente relativa alle opere realizzate.

Quindi, riepilogando:

<b>Valore immobiliare</b>			
Oggetto	Superfici	Prezzo al mq	Valore
Edifici	600mq	300€	180.000€
Piazzale	3.107mq	5,00€	15.535€
Area ex cava	240.000mq	1,00€	240.000€
<b>Valore immobiliare complessivo</b>			<b>435.535 €</b>

Il **valore della risorsa estrattiva residua** è stato stimato moltiplicando la risorsa residua disponibile (250.000mc) per un valore al metro cubo variabile tra 15 €/mc e 18 €/mc, analogamente a quanto fatto per il sito de Il Boschetto:

**Valore sul mercato della risorsa** = 250.000mc x 15 ÷ 18 €/mc = **3.750.000€ ÷ 4.500.000€**

A tale valore sono poi stati sottratti i **costi di produzione**, stimati in **4.000.000€** (per raffronto con la storicità documentata per la cava Il Boschetto) e, infine, i valori così ottenuti decurtati del **20%** in modo da tenere conto del **rischio di impresa**, alla luce delle considerazioni su questo sito fatte nel capitolo della Due Diligence Tecnica.

32

Risulta quindi che:

**Utile netto legato alla commercializzazione della risorsa** = **-300.000€ ÷ 400.000€**

Il segno negativo sta a significare che commercializzando la risorsa al prezzo più basso stimato si ottiene un utile netto negativo per 300.000 €. Tale valore non viene preso nella stima del valore complessivo dell'immobile in quanto porterebbe ad un valore minimo inferiore a quello del solo valore immobiliare.

Per quanto riguarda il **costo di ricostruzione al nuovo** non viene attribuito nessun valore, visto che non si tratta di dover ripristinare una situazione precedente ma semmai di creare una realtà produttiva ex-novo.

Riassumendo, il **valore complessivo del sito Monte Beni** risulta dal valore immobiliare terreni e fabbricati sommato il valore della risorsa estrattiva. Come valore minimo al sito è stato attribuito il solo valore immobiliare:

**Valore minimo** = valore immobiliare = **435.535€**

**Valore massimo** = valore immobiliare + utile netto della risorsa = 435.535€ + 400.000€ = **835.535€**

### C. TERRENO ASTRONI:

Per la valutazione dei terreni sono stati assunti come parametri di riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze (9.501,00 €/ha), pubblicati sul BUR n. 6 del 08/02/2012 e riferiti all'annualità 2012 (Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 16/01/2012). Tali parametri vengono applicati alla totalità della superficie catastale (2,9397 ha), considerando che la qualità/coltura maggiormente presente in percentuale è quella di "Seminativo".

Si ha quindi che il **valore immobiliare** è uguale a:

$$9.501,00 \text{ €/ha} \times 2,9397 \text{ ha} = \mathbf{27.930,09 \text{ €}}$$

Il **valore della risorsa estrattiva residua** è stato stimato moltiplicando la risorsa disponibile (170.000mc) per un valore al metro cubo variabile tra 9 €/mc e 10 €/mc. Trattasi non di inerti per calcestruzzi, come nei casi precedenti, ma di materiali per massicciate stradali, riempimenti, drenaggi ecc. Il prezzo di mercato è stato attribuito prendendo come riferimento il listino prezzi della per la medesima tipologia di materiale:

$$\mathbf{\text{Valore sul mercato della risorsa} = 170.000\text{mc} \times 9 \div 10 \text{ €/mc} = \mathbf{1.530.000\text{€} \div 1.700.000\text{€}}$$

A tale valore sono poi stati sottratti i **costi di produzione**, che sono stati stimati partendo dai dati disponibili per le annualità 2010-2011 per la cava Il Boschetto e applicando delle correzioni dovute alla diversa natura del giacimento e alla qualità dei prodotti. In particolare sono stati decurtati i costi riguardanti le seguenti voci in quanto non applicabili al tipo di coltivazione e al contesto del sito Astroni:

- smaltimento fanghi
- elettricità per l'impianto
- noleggio mezzi da terzi
- affitto dei terreni

Sono inoltre stati riproporzionati al tipo di coltivazione i costi relativi al personale operante e alla manutenzione dei macchinari in cava. I costi così rimodulati ammontano quindi a **1.200.000€** per l'escavazione dell'intero volume disponibile.

L'utile netto legato alla commercializzazione della risorsa viene calcolato sottraendo al **Valore sul mercato della risorsa** i costi di produzione, decurtati del **20%** in modo da tenere conto del **rischio di impresa**, alla luce delle considerazioni su questo sito fatte nel capitolo della Due Diligence Tecnica.

$$\mathbf{\text{Utile netto legato alla commercializzazione della risorsa} = \mathbf{264.000\text{€} \div 400.000\text{€}}$$

Per quanto riguarda il **costo di ricostruzione al nuovo** non viene attribuito nessun valore, visto che non si tratta di dover ripristinare una situazione precedente ma semmai di creare una realtà produttiva ex-novo.

Riassumendo, il **valore complessivo del sito Astroni** risulta dal valore immobiliare terreni e fabbricati sommato il valore della risorsa estrattiva. Come valore minimo al sito è stato attribuito il solo valore immobiliare:

$$27.930\text{€} + (264.000\text{€} \div 400.000\text{€}) = \mathbf{291.930\text{€} \div 427.930\text{€}}$$

#### D. TERRENI AGRICOLI SPARSI

Per la valutazione dei terreni agricoli sono stati assunti come parametri di riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze, pubblicati sul BUR n. 6 del 08/02/2012 e riferiti all'annualità 2012 (Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 16/01/2012). Tali parametri vengono applicati alle superfici catastali di uguale qualità/coltura, come di seguito descritto:

<b>Valore immobiliare</b>			
Oggetto	Superfici	Prezzo al mq	Valore
Bosco Ceduo	85.527mq	0.1852€	15.839,60€
Seminativo	1.410mq	0.5333€	751,95€
Cast. frutto	9.680mq	0.5439€	5.264,95€
Pasc. cespugliato	1.240mq	0.1307	162,07
<b>Valore immobiliare complessivo</b>			<b>22.018,57€</b>

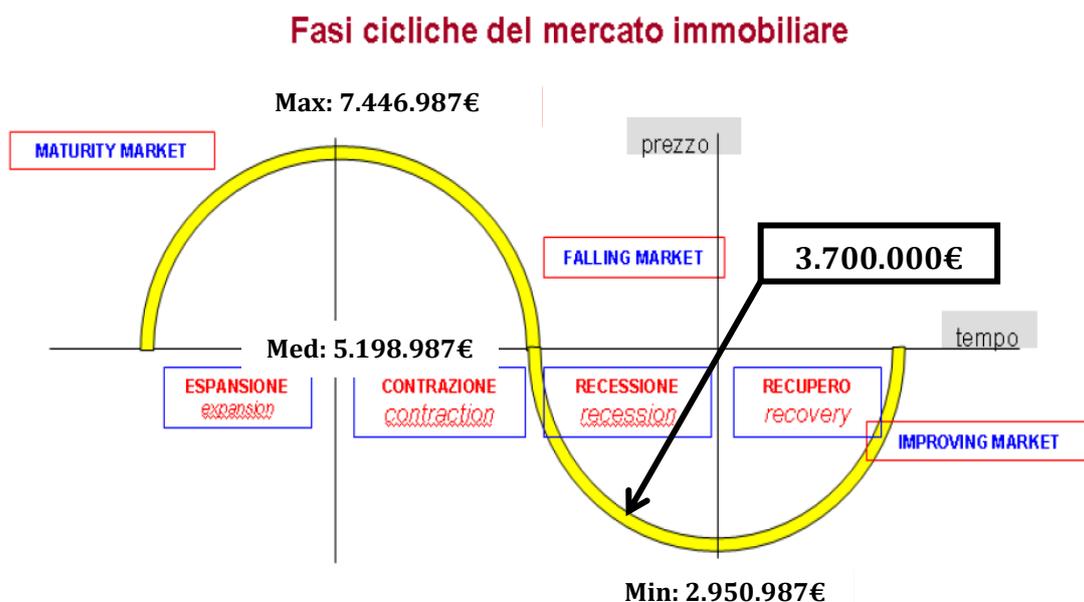
34

## 15 SINTESI E CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni fin qui esposte, i beni immobili della risultano avere i seguenti valori:

Terreno	Minimo	Massimo
Il Boschetto	2.201.503€	6.161.503€
Monte Beni	435.535€	835.535€
Astroni	291.930€	427.930€
Terreni sparsi		22.019€
<b>Valore globale immobili</b>	<b>2.950.987€</b>	<b>7.446.987€</b>

A seguito delle considerazioni fatte nel capitolo 10 sull'andamento del mercato e sul posizionamento dell'attuale fase rispetto alla sinusoide dei prezzi, si sono assegnati i valori minimo e massimo rispettivamente al culmine negativo e positivo della sinusoide e si è calcolato il valore conseguente all'attuale fase di mercato posizionando la quotazione a circa 1/3 tra il valore di stima minimo e quello medio:



Il valore così ottenuto è uguale a **3.700.000€** e può essere considerato come la quotazione più verosimile, in funzione delle analisi di tutte le componenti valutate nella presente perizia.

Firenze, Ottobre 2013

*Il tecnico incaricato*

**Dott.**