

D	Terreno agricolo "Vigolzone"		17.715		€	17.715
E	Terreno agricolo "Molinazzo"		4.361		€	4.361
F	Cava "Pontenuovo" Ecodero		168.572		€	168.572
G	Cava Molinazzo credito CCPL		920.206		€	920.206
H	Cava Casa Trebbia 4 "Vercesi"		0 (debito chiro 2 fideiuss)		€	188.593
I	Cava Ravaiola credito Edilstrade		26.617		€	26.617
L	Terreno Polo 7 Cà di Trebbia		506.343		€	425.000
M	Crediti verso clienti		3.722		€	3.722
N	Crediti tributari		16.494		€	16.494
O	Depositi bancari		76.353		€	76.353
	TOTALE ATTIVO		3.637.038			€ 2.029.040

Di seguito si procede all'analisi delle voci di attivo:

A) Diritti di scavo Polo 7 – Cà di Trebbia

Nell'ambito del Polo estrattivo n°7 la società Inerti Trebbia srl risulta proprietaria di terreni, siti nel Comune di Piacenza, riferibili al Foglio 42 Mappale 39, ricadenti nell'ambito della Cava n°2 Inerti Trebbia 1 – Polo 7 di cui al Progetto preliminare del 1° stralcio funzionale del polo.

Al momento della redazione del progetto preliminare sottoposto a VIA, la ditta Inerti Trebbia srl era titolare di contratti di disponibilità di terreni di proprietà della Soc. Agricola Piacenza, che, tuttavia, dalle informazioni forniteci, risultano ad oggi decaduti.

La Valutazione di Impatto Ambientale del Progetto Preliminare del Polo n°7 "Cà di Trebbia" e Ambito 3 ha avuto esito positivo ed è stata approvata con Delib. N. 170 del 29/08/2012 della G.C. del Comune di Piacenza.

Le caratteristiche salienti del progetto, relativamente all'area di proprietà Inerti Trebbia srl, sono di seguito sintetizzate; il progetto di ripristino dell'area di cava prevede un recupero agricolo dei terreni interessati, con ritombamento a quota più

ribassata di circa 1 m rispetto alla quota originaria.

Superficie di proprietà Inerti Trebbia srl	69.124 mq
Volume di ghiaia pianificato dal Progetto Preliminare sottoposto a VIA	519.408 mc
Volume di ritombamento di provenienza esterna	452.754 mc

Il progetto prevede, inoltre, la compartecipazione agli interventi di recupero naturalistico, in aree prospicienti al corso del Fiume Trebbia, comportanti la creazione di una fascia tampone perfluviale; sono stati pertanto calcolati gli oneri di recupero naturalistico in quota parte (sulla base di una volumetria progettuale dell'intero polo pari a 1.786.094 mc), pari a circa 29,08 %, in riferimento al computo metrico allegato al Progetto Preliminare sottoposto a VIA.

Di seguito si riporta la valutazione economica eseguita dal Dott. Corbelli.

CAVA N°3 -1° Stralcio funzionale Polo n.7 – Comune di Piacenza

Costi fidejussione	€	125.000,00
Opere preliminari	€	39.900,00
Escavazione e movimentazione	€	680.480,79
Ritombamento e sistemazione aree di cava	€	2.096.495,79
Direzione lavori cava D.Lgs. 624/96	€	10.000,00
Recupero naturalistico di pertinenza comprensivo di manutenzione	€	45.351,13
Imprevisti recupero naturalistico 5%	€	2.267,56
Manutenzione opere a verde e monitoraggio	€	-
Monitoraggio falda	€	6.400,00
Oneri di escavazione	€	363.585,59
Costo complessivo iva esclusa	€	3.449.480,86
Costo complessivo a mc (di materiale estratto)	€	6,64

Valore vendita quotazione Camera di Commercio	€/mc	519.408	8,90	€4.622.731,07
			Utile	€ 1.173.250,21
			Valore €/mc	€ 2,26
Valore vendita quotazione di mercato	€/mc	519.408	7,20	€

			3.739.737,49
	Utile		€ 290.256,64
	Valore €/mc		€ 0,56

È evidente l'enorme differenza tra la valutazione sopra riportata, di complessivi € 290.256,64 e quella indicata all'interno del piano concordatario pari a € 1.854.622.

Tale scostamento è di entità tale da stravolgere le percentuali di pagamento prospettate nel piano concordatario.

A tale riguardo si ritiene utile esporre quanto riportato nel piano concordatario e nell'attestazione del Dott. Carseni nelle sezioni dedicate alla comparazione del piano con l'alternativa fallimentare e nello specifico:

piano concordatario: l'alternativa della liquidazione fallimentare in un arco temporale variabile dai 12 ai 18 mesi, considerata la congiunturale crisi del settore immobiliare e delle cave, ridurrebbe sensibilmente i valori di realizzo dei beni questo soprattutto con riferimento alla cava facente parte del Polo estrattivo 7 "Cà di Trebbia"

Stante la situazione attuale di mancanza di piani infrastrutturali, i quantitativi estraibili nella Cava sopradetta non potrebbero essere assorbiti dal mercato in un breve arco temporale, ma solo con una tempistica più lunga.

Si consideri che la tipologia di materiale presente nel giacimento sopra indicato, a differenza dei giacimenti del fiume Po, risulta compresa nei capitolati per le opere pubbliche che in questi mesi hanno subito una notevole contrazione.

Per avere quindi una corretta remunerazione rispetto ai volumi considerati è corretto pensare ad un utilizzo razionalizzato nel tempo di tali materiali al fine di poterli collocare nei lavori che meglio possano remunerarli (prevalentemente asfalti in particolare di tipo drenante)

Anche l'evoluzione della pianificazione di settore (PIAE) per i motivi sopra esposti è stata indirizzata ad un utilizzo più razionale e prolungato nel tempo prevedendo

realizzabile risultasse inferiore addirittura del 30% a quello previsto nel piano concordatario (€/mq 2,10) tale valore sarebbe ancora decisamente superiore a quello realizzabile nella ipotesi più favorevole della liquidazione fallimentare (€/mc 1,00 come anche riportato nella perizia degli esperti ing. Montanari e geologo dott. Ponzoni). Per le ragioni sopra rappresentate risulta pertanto evidente la convenienza della proposta concordataria rispetto a quella fallimentare.

Le sopra riportate considerazioni esposte nel piano e nell'attestazione, in estrema sintesi, riconducono il minore o maggiore valore del materiale estraibile presente nella Cava Polo 7 ad un fattore temporale giungendo alle seguenti conclusioni:

- la vendita nell'arco di uno o due anni porterebbe a realizzare un valore al metro cubo compreso tra € 0,50/mc e € 1,00/mc (in linea con la valutazione del Dott. Corbelli)
- la vendita nel periodo più lungo ipotizzato nel piano concordatario (tre/quattro anni), in ragione di una ripresa del mercato, porterebbe a realizzare un valore al metro cubo di € 3,00/mc.

Lo scrivente, in accordo con il coadiutore Dott. Corbelli, ritiene corretto valutare la cava in esame in base ai valori di mercato e alle prospettive e dinamiche di mercato attuali.

Si rileva, pertanto, che la valutazione espressa dal Dott. Corbelli è sostanzialmente in linea con quella indicata dai periti Ing. Montanari e Dott. Corbelli con riferimento all'attuale mercato di riferimento.

Per quanto riguarda infine la valutazione del terreno agricolo che si otterrà a seguito delle opere di ripristino ambientale si rimanda al capitolo dedicato ai terreni agricoli.

Il sottoscritto commissario giudiziale, in conclusione, considera, quale attivo realizzabile dalla procedura, l'importo di € 290.256,64 arrotondato a € 300.000.

B) Terreni agricoli

C) Terreno agricolo "Ravaiola"

Trattasi di terreno, adibito a cava, ubicato in Comune di Gazzola (Pc) (censita al Catasto Terreni al Fgl. 11 – Mapp. 78). Con riferimento a tale cava sono stati ceduti tutti i diritti di scavo alla società EDILSTRADE FRANTUMATI SNC di Boselli e C., inclusi i relativi oneri di restauro ambientale finale, che quindi dovrà essere eseguito dalla stessa. il residuo credito di € 26.617 costituisce attivo a favore della massa creditoria e viene riportato più avanti nel dettaglio dei crediti verso clienti.

Una volta effettuate le opere di ripristino ambientale da parte di Edilstrade Frantumati, Inerti Trebbia potrà disporre dei relativi terreni agricoli;

tali terreni son stati valutati nel piano concordatario in € 42.033 (51,26 p.p. X €/p.p. 1.250 meno costi riavvio agrario € 11.790 e minor redditività triennio € 10.252).

Dalla relazione del Dott. Corbelli risulta che una parte del terreno, di mq 2250, è destinato a recupero naturalistico.

Al fine di verificare il predetto valore sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2019 (vedi allegato 3).

Risultano pertanto:

- 5,33 p.p. - classificato come seminativo - per € 983 p.p. = 5.239,39
- 42,97 p.p. - classificato come prato - per € 2.034 p.p. = 87.400,98

Importo complessivo € 92.640,97 a cui devono essere detratti:

- costi riavvio coltivazione agraria: 48,30 p.p. per € 230 = € 11.109

- minor redditività triennio: 48,30 p.p. per € 200 = € 9.660

- Si considera, quale attivo realizzabile dalla procedura, l'importo di € 71.871,37 arrotondato a € 70.000.

Terreno agricolo "Vigolzone"

Trattasi di terreni limitrofi all'alveo del torrente Nure, in Comune di Vigolzone (PC) (censiti al Catasto Terreni al Fg. 18 – Mapp. 50, 67, 68, 71, 75, 88, 90, 94, 95, 96,

107, 108, 109, 110, 111 e al Fg. 19 – Mapp. 21, 35, 36, 37 e 38).

Allo stato su tali terreni non risulta praticabile nemmeno la normale attività agricola, a fronte della natura degli stessi (prevalentemente ghiaiosa e quindi inadatta alla coltivazione), della conformazione irregolare, del fatto che i terreni risultano in parte ricoperti da un bosco.

Dalla perizia allegata al piano concordatario risulta altresì che una parte di detti terreni è stata erosa dalle acque del torrente Nure e quindi è di fatto entrata a far parte dell'alveo del suddetto corso d'acqua; la valutazione complessiva dei terreni ha quindi tenuto conto di tale limitazione.

Complessivamente ai terreni è stata attribuita una valorizzazione di €/p.p 500, attribuita unicamente alla superficie destinata a bosco misto degradato (di p.p. 35,43) e così quindi per p.p. $35,43 \times \text{€/p.p. } 500 = \text{€ } 17.715$

Il sottoscritto commissario giudiziale ritiene corretto confermare il dato indicato nel piano concordatario.

E/L) Terreno agricolo "Polo 7"

Trattasi di terreno, adibito a cava, ubicato in Comune di Piacenza (terreno censito al Catasto Terreni al Fgl. 42 – Mapp. 37,38, 39).

Allo stato attuale l'attività estrattiva in tale cava non è iniziata, così come non è stato presentato alcun piano di coltivazione relativo ai terreni.

Una volta effettuata l'attività estrattiva e le successive opere di ripristino ambientale a seguito sfruttamento della cava, Inerti Trebbia o l'eventuale altro proprietario potrà disporre dei relativi terreni agricoli.

Tali terreni son stati valutati nel piano concordatario in € 506.343 (150,25p.p. X €/p.p. 3.800 meno costi riavvio agrario € 34.557 e minor redditività triennio € 30.050).

Dalla relazione del Dott. Corbelli risulta che una parte del terreno (mappale 39), di circa mq 4450, è destinato a recupero naturalistico.

Al fine di verificare il predetto valore sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli

Medi (VAM) per l'anno 2019 (vedi allegato 3).

Risultano pertanto:

- Seminativo irriguo 7,22 p.p. per € 3.863 p.p. = 27.890,86
- Prato 97,09 p.p. per € 3.307 p.p. = 321.076,63
- Seminativo 40,09 p.p. per € 2.812 p.p. = 112.733,08

Importo complessivo € 461.700,57 a cui devono essere detratti:

- costi riavvio coltivazione agraria: 144,40 p.p. per € 230 = € 33.212
- minor redditività triennio: 144,40 p.p. per € 200 = € 28.880

Lo scrivente ritiene opportuno rilevare alcune caratteristiche dell'area oggetto di valutazione che potrebbero ridurre il valore rispetto alle valutazioni medie di mercato a cui si fa riferimento e nello specifico:

- I lavori di ripristino prevedono l'utilizzo di un enorme quantitativo di materiale di provenienza esterna. E' probabile quindi che per l'eventuale ritombamento vengano utilizzati materiali di diversa natura e diversa provenienza. La disomogeneità di un terreno agricolo ne riduce il valore.
- Il terreno ha una forma estremamente frastagliata il che, fatta eccezione per i confinanti, ne riduce l'appetibilità sul mercato.
- La pianificazione territoriale, in particolare i piani estrattivi vigenti, prevedono che al termine dell'attività di cava le aree vengano ricomprese nel perimetro del Parco Fluviale del Trebbia. Ciò costituisce un reale impedimento all'esercizio di alcune attività agricole e/o attività connesse, e comunque comporta una maggiore complessità burocratico-amministrativa nella gestione di qualsiasi attività.
- Il progetto di ripristino dell'area di cava prevede un recupero agricolo dei terreni interessati, con ritombamento a quota più ribassata di circa 1 metro rispetto alla quota originaria. Un terreno agricolo ribassato di 1 metro rispetto ai terreni agricoli confinanti presenta dei problemi sia per l'attività di coltivazione che per le dinamiche legate al deflusso delle acque piovane.

Ai fini della presente relazione si considera, quale attivo realizzabile dalla procedura, l'importo di € 425.608,57, come da valori agricoli medi, arrotondato a € 425.000

F) Cava "Pontenuovo" ~~ECODERO~~

Trattasi di cava ubicata in Comune di Gossolengo (Pc) (censita al Catasto Terreni al Fgl. 18 - Mapp. 127, 143, 196, 199, 200, 725).

Si tratta di un'area in passato interessata da attività estrattiva da parte di altra ditta estrattrice (Bellinghieri Adriano snc). Il progetto di estrazione, comportante l'estrazione di un piazzale costituito da inerti ghiaiosi (in parte su area demaniale) e la formazione di un lago di cava, con i conseguenti recuperi ambientali delle aree coinvolte, ha ottenuto valutazione positiva di VIA (Delib. GC n. 135 del 30.12.2015).

Un primo progetto estrattivo è stato presentato dalla ditta Inerti Trebbia srl all'Amministrazione comunale di Gossolengo in data 20-1-2016, ed ottenne il parere della CTIAE in data 16 marzo 2016 n°343; la bozza di convenzione è stata approvata con Delib. G.C. n. 65 del 13.05.2017.

Il volume estraibile è così individuato :

Volume estraibile

Volume estraibile	
Nuovo lago di cava	57.237 mc
Rimozione piazzale in ghiaia	30.216 mc
	27.817 mc (su area demaniale)
Totale	115.270 mc
Volume materiale terroso in eccesso presente in loco	26.965 mc

Il progetto di recupero ambientale è finalizzato al recupero naturalistico dell'area.

Con riferimento ai mc. 58.033 sono state sottoscritte scritture private, rispettivamente in data 1.12.2016 e in data 31.05.2017, sulla scorta delle quali sono stati ceduti alla società ECODERO SRL i relativi diritti di scavo. Il credito

b) in caso di interruzione del contratto in essere con Ecodero, Inerti Trebbia:

- da un lato, perderebbe il diritto di credito nei confronti di Ecodero per i residui € 77.550 e dovrebbe aumentare il passivo concordatario chirografario delle somme dovute a titolo di penalità (indicate nell'atto di citazione in € 45.000), nonché delle somme già incassate da Ecodero ma non più spettanti (richieste negli atti di causa per € 43.574);

- dall'altro lato, potrebbe disporre della volumetria presente nel terreno che nel piano concordatario viene valutata come segue:

mc. 30.216, per €/mc 3,00 = € 90.648.

In sintesi:

- Attivo: terreno (mc. 30.216 x €/mc 3,00) € 90.648
- attivo: riduzione dei crediti v/clienti € 77.550
- passivo: aumento debito chirografario per nominali (45.000+43.574) € 88.574

Come detto, in entrambe le ipotesi e come già specificato, gli accordi prevedono che, una volta completati i lavori, l'area debba essere ceduta gratuitamente al Comune di Gossolengo. Non essendo tuttavia la società nella possibilità di sostenere le opere di restauro ambientale e di costruzione del lago, si ritiene che l'area potrà essere ceduta gratuitamente al Comune, ma priva delle sopradette opere; per tale ragione la stessa è stata valorizzata sulla base della volumetria estraibile non ancora autorizzata (e cioè mc. 57.237, già sopra specificati).

In ipotesi di sostenimento dei costi di ripristino da parte del compratore la valutazione riportata nel piano indica i prezzi medi di mercato per inerti estraibili nei siti oggetto di stima (misto di cava in banco), in €/mc 3,00, Ne è scaturito un valore complessivo di € 131.645, pari a:

D) Valore mc. 57.237 x €/mc 3,00 = € 171.711

MENO

E) Canoni da versare al Comune = € 40.066

L'analisi del Dott. Corbelli, coadiutore della procedura porta in questa seconda ipotesi a una valutazione dell'asset che viene di seguito riassunta:

CAVA PONTENUOVO (Polo n° 8 - Comparto F) - Comune di Gossolengo

intervento	costo totale
Spese di progettazione, valutazioni acustiche, rischio archeologico	
Costi fidejussione	€ 7.200,00
Opere preliminari	€ 6.000,00
Escavazione e movimentazione	€ 116.270,00
Ritombamento e sistemazione aree di cava	€ 22.372,50
Direzione lavori cava D.Lgs. 624/96	€ 4.000,00
Recupero naturalistico di pertinenza comprensivo di manutenzione	€ 140.682,00
Imprevisti recupero naturalistico 5%	€ 7.034,10
Opere accessorie di recupero naturalistico	€ 8.500,00
Assistenza e controllo agronomico	€ 4.000,00
Monitoraggio falda	€ -
Oneri di escavazione	€ 64.717,10
Costo complessivo iva esclusa	€ 380.775,70
Costo complessivo a mc (di materiale estratto)	€ 3,30

Valore vendita quotazione Camera di Commercio	€/mc	87.453	8,90	€ 778.331,70
			Utile	€ 397.556,00
			Valore €/mc	€ 4,55
Valore vendita quotazione di mercato	€/mc	87.453	7,20	€ 629.661,60
			Utile	€ 248.885,90
			Valore €/mc	€ 2,85

Resta confermato l'aumento del passivo chirografario per nominali (45.000+43.574) € 88.574

La valutazione del Dott. Corbelli è sostanzialmente in linea con quella indicata nella proposta concordataria.

dalla controllata a Inerti Trebbia.

Come già esposto in precedenza la garante CCPL Spa risulta aver presentato un accordo di ristrutturazione del debito omologato dal tribunale nei primi mesi del 2017.

- Obblighi di ripristino ambientale: gli obblighi di ripristino sopra descritti competono al titolare dell'autorizzazione, che nella specie risulta la società Inerti Trebbia, non risultando formalizzato il rilascio di una nuova autorizzazione a CCPL Inerti e neppure una voltura del titolo a suo favore.

Tuttavia, va notato che nel contratto in data 26.9.2014 tra Inerti Trebbia e CCPL Inerti è previsto che l'autorizzazione venga trasferita entro 30 giorni a CCPL Inerti e che, a seguito di tale trasferimento, CCPL Inerti "*manlevi Inerti Trebbia Srl da qualsiasi responsabilità per il pagamento dei relativi oneri*".

In tale situazione, sino a quando non verrà effettuato in favore di CCPL Inerti il trasferimento del ramo d'azienda inerente la cava (al quale inerisce il titolo autorizzativo), nei rapporti con il Comune di Gossolengo gli obblighi di sistemazione ambientale competono ad Inerti Trebbia.

Sebbene quindi, nei rapporti interni tra Inerti Trebbia e CCPL Inerti, quest'ultima si sia comunque assunta l'obbligo di eseguire gli interventi e di sostenere i costi grava su Inerti Trebbia il rischio, nel caso CCPL non provveda in tal senso, di dover sostenere i costi di ripristino o di vedere escussa la garanzia fideiussoria a garanzia degli stessi con conseguente sorgere del corrispondente debito nei confronti della compagnia assicuratrice.

A tale riguarda il Dott. Corbelli, coadiutore della procedura, ha quantificato i lavori di ripristino ancora da effettuare in circa € 200.000. Tale cifra viene pertanto stanziata quale fondo rischi nei debiti in chirografo

H) Cava Casa Trebbia 4 "Vercesi"

Terreno cava – Casa trebbia 4 "Vercesi"

La cava di ghiaia Vercesi, sita nel Comune di Gossolengo (PC), è stata approvata con Autorizz. 32/2008 del 13/05/2009 dal Comune di Gossolengo su terreni per un quantitativo estraibile di ghiaie pari a 148.356 mc.

I quantitativi estratti sulla base delle perizie giurate messe a disposizione risultano:

	Data perizia	Volume dichiarato (mc)
	23/12/2013	5120,25
	17/12/2012	28.887,76
	09/12/2011	20.857,29
	19/11/2010	16.946,00
	20/11/2009	33.240,00
Totale volumi escavati (mc)		105.505,30
Totale volumi autorizzati (mc)		148.356
Totale volumi non computati		42.850,7

L'attività estrattiva e le opere di recupero ambientale non risultano completate ed il 09/11/2015 viene presentata da Inerti Trebbia srl domanda di proseguimento delle attività, che ha ottenuto parere favorevole della Commissione CTIAE in data 22/12/2015.

Il volume residuo estraibile sulla base della Relazione Tecnica di progetto di completamento risulta pari a mc. 7790.

La valutazione economica riportata nella perizia del Dott. Corbelli, che tiene conto dell'utilizzo dei terreni in esubero della Cava Pontenuovo per il ripristino, è la seguente:

CAVA "VERCESI" – Comune di Gossolengo

intervento	costo totale
Spese di progettazione, valutazioni acustiche, rischio archeologico	
Costi fidejussione	€ 8.911,73
Opere preliminari	€ -
Escavazione e movimentazione	€ 9.923,00
Ritombamento e sistemazione aree di cava	€156.242,00
Direzione lavori cava D.Lgs. 624/96	€ 2.000,00
Recupero naturalistico di pertinenza comprensivo di manutenzione	€ 37.071,00
Imprevisti recupero naturalistico 5%	€ 1.853,55

Assistenza e controllo agronomico	€ 4.000,00
Monitoraggio falda	€ -
Oneri di escavazione	€ 5.453,00
Costo complessivo iva esclusa	€225.454,28
Costo complessivo a mc (di materiale estratto)	€ 28,94

Valore vendita quotazione Camera di Commercio	€/mc	7.790	8,90	€ 69.331,00
			Utile	-€ 156.123,28
			Valore €/mc	-€ 20,04
Valore vendita quotazione di mercato	€/mc	7.790	7,20	€ 56.088,00
			Utile	€169.366,28
			Valore €/mc	-€ 21,74

Nella perizia allegata alla proposta concordataria, redatta dall'Ing. Montanari e dal Dott. Ponzoni, il valore della Cava risulta di € - 308.197 ancora inferiore rispetto al valore negativo di € -169.366,28 sopra riportato.

A fronte di tale valore negativo nel piano concordatario viene riportato il valore positivo di € ~~317.454~~ ^{357.960} del terreno agricolo che si otterrà dopo aver eseguito le attività di ripristino previste.

Sempre nel piano viene esposto quanto segue:

"si ritiene che l'impossibilità di poter sostenere le obbligazioni necessarie per il ripristino finale della cava comportino una drastica riduzione della commerciabilità del terreno stesso. Prudenzialmente quindi, ai fini concordatari, tale cava viene considerata a valore pari a zero. Oltre a ciò occorre tenere conto del fatto che, poiché sulla suddetta cava è attiva una polizza fideiussoria rilasciata a favore del Comune da parte della Banca di Piacenza, il cui importo residuo ammonta a € 18.948 e che potrebbe essere escussa a fronte del mancato ripristino dei terreni da parte della società, ai fini concordatari si ritiene necessario appostare una passività potenziale nei confronti dell'istituto di credito che potrebbe essere oggetto di escussione da parte del Comune, passività che quindi si quantifica in € 18.948, da