

OFFICINA DELL'ARCHITETTURA - STUDIO ASSOCIATO

CAMILLA AGNOLONI

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE CONCORDATI PREVENTIVI

GIUDICE DELEGATO : DOTT. ROSA SERVARELO

RUOLO GENERALE n.79/2013

REVISIONE VALORI DI STIMA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ARCH. CAMILLA AGNOLONI



I. PREMESSA

Ad evasione della richiesta da parte del dott. Andreani liquidatore del concordato in epigrafe, il sottoscritto arch. Camilla Agnoloni, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze n. 6544, con studio professionale in Firenze, via Ghibellina 25, esegue una revisione dei valori dei beni immobili di proprietà M.P.s.r.l. stimati nel 2014 situati nel comune di Laterina – AR.

II. INDAGINE VERIFICA VALORI IMMOBILI PODERE GANASCIONE E TERRAROSSA

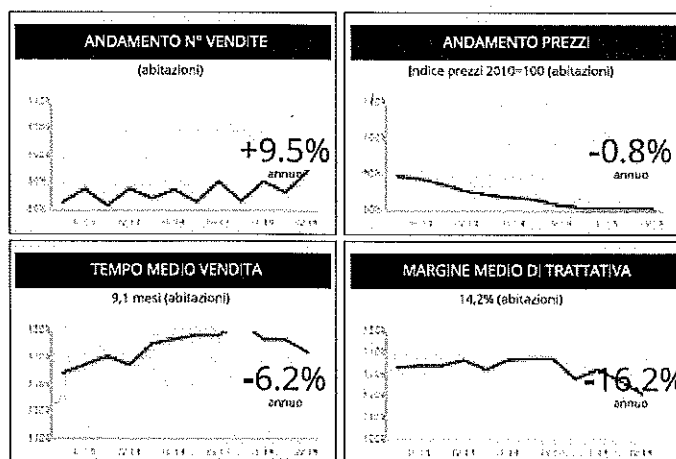
L'indagine estimativa è stata eseguita con l'obiettivo di determinarne il più probabile valore di mercato ad oggi, in considerazione del fatto che in questi ultimi due anni il mercato immobiliare è andato sempre più peggiorando e soprattutto le vicende del settore edilizio in generale.

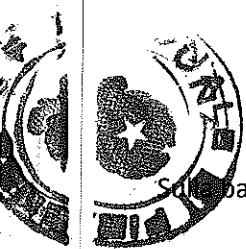
Dato il maggior numero di immobili proposti su un mercato saturo ed il numero considerevole di immobili venduti all'asta, sono aumentate le pretese di chi investe, che cerca immobili nelle in centri prestigiosi e non nelle campagne.

Pertanto i valori degli immobili nei paesi minori, come può essere quello di Laterina in provincia di Arezzo sono oggi di poco interesse.

Negli ultimi anni essendo di fatto la proprietà lasciata in abbandono sono peggiorate alcune caratteristiche conservative sia dell'immobile denominato Ganascione che dei terreni lasciati incolti.

Per ottenere il reale valore di mercato degli immobile in oggetto inoltre va fatta, in ultima analisi, una considerazione relativa al margine di trattativa ed allo sconto che in epoca di crisi si deve applicare per poter vendere qualsiasi tipo di proprietà. Come indicato dal borsino immobiliare per immobili abitativi il margine di trattativa si aggira intorno al 16,2%.





Sulla base di quanto verificato si riportano i valori rilevati per le abitazioni.

Valori forniti dal Borsino immobiliare

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (luglio 2016)							
Comune	Laterina						
Zona	Zone Di Campagna E Rimanente Territorio Comunale						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	746	928	1.110	2,7	3,1	3,6	4,0%
Ville e Villini (In buono stato)	870	1.057	1.243	2,7	3,1	3,6	3,5%

In considerazione di della posizione dell'immobile denominato "Podere Ganascione" e che nelle immediate vicinanze ci sono altri tre immobili in vendita ai valori minimi forniti dall'Agenzia del Territorio, si ritiene corretto applicare il valore di € 1.000,00.

Si riprendono i mq commerciali calcolati come da perizia del 2014, mq 630,84 commerciali.

$V_{imm} = 630,84 \text{ mq commerciali} \times € 1000,00 = € 630.840,00$

Applicando il margine di trattativa precedentemente indicato si ottiene:

$V_{imm} = € 630.840,00 \times 0,838 = € 528.643,92$

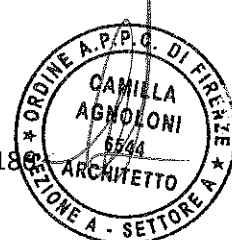
Arrotondabile a € 530.000,00 (Euro cinquecentotrentamila/00)

Per quanto riguarda il podere Terrarossa si era valutata esclusivamente la potenzialità volumetrica esistente, pertanto si conferma il valore complessivo di **€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)**.

III. INDAGINE VERIFICA VALORI TERRENI

L'indagine estimativa è stata eseguita con l'obiettivo di determinarne il più probabile valore di mercato ad oggi, in considerazione del fatto che in questi ultimi due anni la maggior parte dei terreni sono stati lasciati in uno stato di abbandono.

I terreni per le ragioni sopra descritte sono quantificabili nelle loro superfici e destinazioni colturali allo stato attuale nel seguente modo:



- 
- Seminativi in buona posizione e caratteristiche agronomiche : circa ha 5.05.98
 - Seminativi Collinari : ha 45.17.15
 - Seminativi ormai incolti : ha 43.49.52
 - Boschi : ha 24.30.60
 - Immobili censiti al c.f.: superficie sedime: ha 0.46.16

Tenuto conto di quanto sopra esposto, in conoscenza dei prezzi medi di mercato è possibile applicare i seguenti valori:

- Seminativi in buona posizione e caratteristiche agronomiche: circa ha 5.05.98 un valore medio €/ha pari a € 20.000,00 –

$$\text{ha } 5,0598 \times \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 101.196,00$$

- Seminativi Collinari : ha 45.17.15 un valore medio €/ha pari a € 6.500,00 –

$$\text{ha } 45.17.15 \times \text{€ } 6.500,00 = \text{€ } 293.614,75$$

- Seminativi ormai incolti : ha 43.49.52 un valore medio €/ha pari a € 1.500,00 –

$$\text{ha } 43.49.52 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 65.242,80$$

- Boschi : ha 24.30.60 un valore medio €/ha pari a € 3.200,00 –

$$\text{ha } 24.30.60 \times \text{€ } 3.200,00 = \text{€ } 77.779,20$$

Totale Terreni € 537.832,75

Si applica qui un margine di trattativa, considerando anche la possibilità di vendere i diritti di escavazione delle cave ad un interlocutore diverso, pari al 20%:

$$V_{imm} = \text{€ } 537.832,75 \times 0,80 = \text{€ } 430.266,20$$

Arrotondabile a € 430.000,00 (Euro quattrocentotrentamila/00)





IV. **INDAGINE VERIFICA VALORI DIRITTI DI ESCAVAZIONE**

Cava Terrarossa

A seguito delle indagini effettuate, il progetto di coltivazione presentato dalla ditta La Castelnuovese Inerti s.r.l., presentato dopo la perizia redatta nel 2014, riguarda una cava di inerti, quali ghiaie e sabbie, a composizione calcarea prevalente.

Rispetto al precedente progetto, alla luce di nuovi rilievi, alle modalità di scavo e alla nuova quota di scavo (226 m s.l.m. rispetto a 220 m s.l.m.), la superficie di escavazione è di 32.940 mq, equivalente a 3.29 ha (rispetto agli originari 6.47 ha) (Integrazioni tecniche del 2015).

La superficie di escavazione, considerando la quota di scavo di 226 m s.l.m., si è ridotta della seguente percentuale:

$$3.29/6.47 = 51\% \text{ circa}$$

Sulla base del rilievo a curve di livello del Comparto 13 si è calcolata la seguente superficie utile dell'intero comparto, considerando una quota di scavo di 226 m s.l.m.:

$$152.000 \text{ mq circa} = 15.2 \text{ ha circa}$$

Pertanto sull'intero comparto si ha una riduzione di superficie utile per l'estrazione del 30% circa.

Secondo le integrazioni del 2015 a cura di Terre & Opere s.r.l., in relazione alla porzione del Comparto 13 oggetto di iter autorizzativo, il nuovo calcolo dei volumi è il seguente:

- Materiale utile (frazione ghiaioso – sabbiosa): **148.552 mc**

Dal punto di vista dei mercati si ritiene ancora plausibile ad oggi il prezzo di concessione individuato nella scrittura privata tra le parti del 8/6/2006, anche se la scrittura di per sé è oramai scaduta:

$$1.30 \text{ €/mc per sabbie in percentuale } > \text{ del } 50\%$$

In considerazione delle caratteristiche geologiche dell'area nel suo complesso si possono estendere i risultati del progetto di coltivazione della porzione oggetto di iter autorizzativo in corso a tutto il comparto 13.

Pertanto si ottengono $148.552 \text{ mc} / 3.29 \text{ ha} = \text{circa } 45.000 \text{ mc/ha}$ (metri cubi per ettaro).

$45.000 \text{ mc/ha} * 15.2 \text{ ha} = \text{circa } 684.000 \text{ mc}$ totali per il Comparto n° 13 "Terra Rossa"

(Valore unitario: $45.000 \text{ mc/ha} * 1.30 \text{ €/mc} = \text{circa } € 58.500 \text{ € per ettaro}$)





Ricavo totale per il comparto Terra Rossa: circa 684.000 mc * 1.30 €/mc = **889.200 €**

Il **costo complessivo del ripristino ambientale** calcolato dai progettisti, basato principalmente sull'esperienza ricavata dalla cava adiacente, ha un valore plausibile per le dimensioni e le caratteristiche dell'area di intervento: **61.619,34 €**

Cava I Caselli

In maniera equivalente è possibile calcolare i ricavi totali per il comparto de I Caselli

Area complessiva Comparto I Caselli: 33 ettari

Dalla riduzione della superficie rilevata per il Comparto n° 13, sulla base della nuova quota di estrazione di 226 m s.l.m., per I Caselli si ottiene la seguente superficie di estrazione:

33 ha * 70% = 23.1 ha

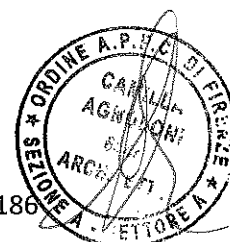
Volumetria totale: 45.000 mc/ha * 23.1 ha = 1.039.500 mc

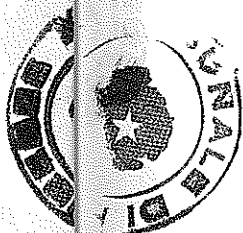
Ricavo totale per il comparto I Caselli: circa 1.039.500 mc * 1.30 €/mc = **€ 1.351.350,00**

Sulla base di un paragone delle superfici di estrazione si calcolano pertanto in maniera approssimativa i **costi complessivi del ripristino ambientale**, ha un valore plausibile per le dimensioni e le caratteristiche dell'area di intervento di circa **120.000,00 €**

V. CONCLUSIONI

Podere Ganascione	€ 530.000,00
Podere Terrarossa	€ 30.000,00
Terreni	€ 430.000,00
Diritti di estrazione Cava Terrarossa	€ 827.580,66
Diritti di estrazione	€ 1.231.350,00





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Ch. 8397/16

Verbale di asseverazione di perizia

28 OTT. 2016

In data 28 OTT. 2016 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

☐ il Signor _____

☒ la Signora CAMILIA AGNOLONI

identificato con documento CARTA IDENTITÀ n° AU2362063 rilasciato da COMUNE DI IMPRUNETA

Ammonit_ ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO
CAMILIA AGNOLONI
6544
ARCHITETTO
ORDINE A.P.C. DI FIRENZE
SEZIONE A - SETTORE A

IL FUNZIONARIO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Alessandro Scuffi
TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.


**agenzia
entrate**

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: LATERINA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1250	L	3	4,4	N
Box	NORMALE	410	610	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	NORMALE	980	1400	L	3,2	4,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

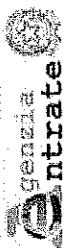
Pubblicazione sul BUR

n.1 del 27/01/2015

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLION FIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDISCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI, CASTELFRANCO PIANDISCO					REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERINA Comuni di: ANGHIAIARI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO				
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive		
BOSCO CEDUO E MISTO	4000,00	SI	SI		4000,00	SI	SI			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400,00				4400,00					
CASTAGNETO DA FRUTTO	4500,00				5500,00					
COLTURE IN SERRA	50000,00			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)	50000,00			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)		
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000,00				50000,00					
FRUTTETO SPECIALIZZATO	22000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA) 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)	16000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA) 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE)		
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500,00			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO)	1500,00			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO)		

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLION FIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERINA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDISCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI, CASTELFRANCO PIANDISCO				REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERINA Comuni di: ANGHIAI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PARCO, SEDIMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000,00				80000,00			
PASCOLO	2100,00				2100,00			
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100,00				3100,00			
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6500,00				6000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	26000,00			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)	28000,00			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI)
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)	25000,00			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE)



Ufficio del territorio di AREZZO

Data: 28/04/2015
Ora: 10.25.43

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 27/01/2015

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE VALDARNO Comuni di: BUCINE, CAPOLONA, CASTELFRANCO DI SOPRA, CASTIGLION FIBOCCHI, CAVRIGLIA, LATERNA, LORO CIUFFENNA, MONTEVARCHI, PERGINE VALDARNO, PIANDISCO, SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI, CASTELFRANCO PIANDISCO				REGIONE AGRARIA N°: 4 VALTIBERNA Comuni di: ANGHIAIARI, MONTERCHI, SAN SEPOLCRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6500,00				6000,00			
ULIVETO PROMISCUO	17000,00			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA)	10600,00			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA)
ULIVETO SPECIALIZZATO	30000,00				16800,00			
ULIVETO SPECIALIZZATO IGP TOSCANO	33000,00				18500,00			
VIGNETO	30000,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA' MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	21600,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA' MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I.G.T. E I.G.P.	50800,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA' MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)	43500,00			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA' MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA)
	48000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)	45000,00			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO)



Comune

Laterina

Zona

Zone Di Campagna E Rimanente Territorio Comunale

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	746	928	1.110	2,7	3,1	3,6	4,0%
Ville e Villini (In buono stato)	870	1.057	1.243	2,7	3,1	3,6	3,5%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	364	453	542	0,9	1,3	1,8	3,5%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	266	326	386	0,9	1,3	1,8	4,9%
Laboratori (In buono stato)	373	440	506	1,8	1,8	1,8	4,8%
Magazzini (In buono stato)	386	455	524	0,9	1,3	1,8	3,5%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
UFFICIO CONCORDATI PREVENTIVI**

CONCORDATO PREVENTIVO: M.P. s.r.l.

**OGGETTO: ISTANZA RICHIESTA NOMINA PERITO
ESTIMATORE
R.G. N° 79/2013**

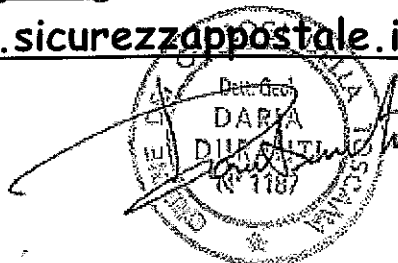
**Ubicazione: LOC. TERRA ROSSA, COMUNE DI
LATERINA**

Giudice: DOTT.SSA ISABELLA MARIANI

**NOTA INTEGRATIVA
ALLA RELAZIONE GEOLOGICA DEL 18.06.2014
RELATIVA ALLA SITUAZIONE
DELLE AREE DI CAVA IN LOC. LATERINA
(INERTI)**

**Studio: Dott. Geol. Daria Duranti
Via Toselli 22 - 50144 Firenze
Tel./Fax 055/3024640 - 347/2684010
e-mail: AL1187A@geologitoscana.net
daria.duranti@epap.sicurezzapostale.it**

Firenze, 05.07.2016



Secondo quanto richiesto dal liquidatore è stata redatta la presente Nota Integrativa alla Relazione Geologica (datata 18.06.2014) inerente la "Richiesta di Concordato Preventivo presentato dalla M.P. s.r.l., R.G. N° 79/2013".

La sottoscritta Daria Duranti, iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze del 23.3.2006 con numero n° 64, con studio in Firenze in Via Toselli 22, in data 29.05.2014 era stata nominata collaboratrice del perito Dott. Arch. C. Agnoloni dal G. I. Dott.ssa I. Mariani.

In particolare tale integrazione verte sulla revisione del valore economico delle aree definite come risorse/giacimenti minerarie presenti nella proprietà della M.P. s.r.l., a causa di modifiche Delle superfici di cava utilizzabili.

Si tratta di possibili cave di inerti, quali ghiaie e sabbie, a composizione calcarea prevalente; tale materiale è idoneo per l'industria dei calcestruzzi, previa frantumazione, selezione e lavaggio in appositi impianti di trattamento.

All'interno della proprietà sono presenti due aree definite come risorse nel P.R.A.E. della Regione Toscana:

- Area denominata "TERRA ROSSA" n° 119-VI-3, già inserita come giacimento sia nel P.R.A.E. della Regione Toscana, che nel P.A.E.R.P. della provincia di Arezzo, che nel Piano Strutturale del Comune. L'intera area occupa una superficie di circa 22 ha (ettari).
- Area denominata "I Caselli", ad est della cava di Terra Rossa, individuata sia nella cartografia delle risorse del P.R.A.E. della Regione Toscana che del P.A.E.R.P. della Provincia di Arezzo con la sigla n° 119-V (R per Regione Toscana)-3. L'intera area occupa una superficie di circa 33 ha (ettari). Tale area, dato che risulta già definita come risorsa, può essere in futuro senza dubbio inserita come giacimento all'interno sia del P.R.A.E. che del P.A.E.R.P., seguendo gli opportuni iter amministrativi.

Ai fini delle successive valutazioni economiche, vista la conformazione geomorfologica e la giacitura orizzontale delle formazioni geologiche affioranti, le suddette aree sono perfettamente confrontabili.

CAVA TERRA ROSSA

Il progetto di coltivazione presentato dalla ditta La Castelnuovese Inerti s.r.l. riguarda una cava di inerti, quali ghiaie e sabbie, a composizione calcarea prevalente.

Rispetto al precedente progetto, alla luce di nuovi rilievi, alle modalità di scavo e alla nuova quota di scavo (226 m s.l.m. rispetto a 220 m s.l.m.), la superficie di escavazione è di 32.940 mq, equivalente a 3.29 ha (rispetto agli originari 6.47 ha) (Integrazioni tecniche del 2015).

La superficie di escavazione, considerando la quota di scavo di 226 m s.l.m., si è ridotta della seguente percentuale:

$$3.29/6.47 = 51\% \text{ circa}$$

Sulla base del rilievo a curve di livello del Comparto 13 si è calcolata la seguente superficie utile dell'intero comparto, considerando una quota di scavo di 226 m s.l.m.:

152.000 mq circa = 15.2 ha circa

Pertanto sull'intero comparto si ha una riduzione di superficie utile per l'estrazione del 30% circa.

Secondo le integrazioni del 2015 a curacdi Terre & Opere s.r.l., in relazione alla porzione del Comparto 13 oggetto di iter autorizzativo, il nuovo calcolo dei volumi è il seguente:

- Materiale utile (frazione ghiaioso – sabbiosa): **148.552 mc**

Dal punto di vista dei mercati si ritiene ancora plausibile ad oggi il prezzo di concessione individuato nella scrittura privata tra le parti del 8/6/2006, anche se la scrittura di per sé è oramai scaduta:

1.30 €/mc per sabbie in percentuale > del 50%

In considerazione delle caratteristiche geologiche dell'area nel suo complesso si possono estendere i risultati del progetto di coltivazione della porzione oggetto di iter autorizzativo in corso a tutto il comparto 13.

Pertanto si ottengono 148.552 mc/ 3.29 ha = circa 45.000 mc/ha (metri cubi per ettaro).

45.000 mc/ha * 15.2 ha = circa 684.000 mc totali per il Comparto n° 13 "Terra Rossa"

(Valore unitario: 45.000 mc/ha * 1.30 €/mc = circa € 58.500 € per ettaro)

Ricavo totale per il comparto Terra Rossa: circa 684.000 mc * 1.30 €/mc = **889.200 €**

Il **costo complessivo del ripristino ambientale** calcolato dai progettisti, basato principalmente sull'esperienza ricavata dalla cava adiacente, ha un valore plausibile per le dimensioni e le caratteristiche dell'area di intervento: **61.619,34 €**

CAVA I CASELLI

Ai fini di una valutazione economica, vista la conformazione geomorfologica e la giacitura orizzontale delle formazioni geologiche affioranti, il sito denominato I Caselli è perfettamente confrontabile con quello di Terra Rossa.

L'area è già inserita nel P.R.A.E.R. della Regione Toscana come "risorsa".

Area complessiva Comparto I Caselli: 33 ettari

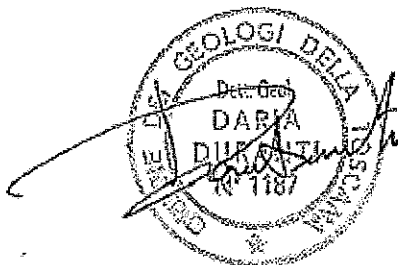
Dalla riduzione della superficie rilevata per il Comparto n° 13, sulla base della nuova quota di estrazione di 226 m s.l.m., per I Caselli si ottiene la seguente superficie di estrazione:

$33 \text{ ha} * 70\% = 23.1 \text{ ha}$

Volumetria totale: $45.000 \text{ mc/ha} * 23.1 \text{ ha} = 1.039.500 \text{ mc}$

Ricavo totale per il comparto I Caselli: circa $1.039.500 \text{ mc} * 1.30 \text{ €/mc} = \text{€ } 1.351.350$

Firenze, 05.07.2016



Il Tecnico
(Dott. Geol. Daria Duranti)

