

Alessandro Finazzi -GEOLOGO - E-MAIL: alfinaz@libero.it
via Fermi, 100 -PISTOIA tel. 0573 534511 -fax 0573 25176 / 0573 534511
Ordine geologi della toscana n. 648

ECC.MO TRIBUNALE DI PISTOIA - SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE Dott.ssa Patrizia Martucci



Egr. Curatore Fallimentare dott.ssa Olimpia Banci

CONSULENZA TECNICA DI STIMA DI CAVA DI INERTI “Le Biancane”

loc. Bruscoli Comune di Firenzuola

Proc. R. F. 8/08

INDICE DEI CONTENUTI

1. PREMESSA	2
2. INFORMAZIONI GENERALI E INQUADRAMENTO DELLA CAVA	5
3. PERIZIA DI STIMA DELLA CAVA LE BIANCANE DI BRUSCOLI	14

1. PREMESSA

Su incarico del Tribunale di Pistoia, Sezione Fallimentare, Ill.mo Giudice dott. P. Martucci, e con richiesta dell'Egr. dott.ssa Olimpia Banci, Curatore Fallimentare del procedimento che coinvolge la società Cave Italia s.r.l., la presente relazione viene redatta quale Consulenza Tecnica di Stima per la cava di inerti Le Biancane in Loc. Bruscoli, comune di Firenzuola (FI).

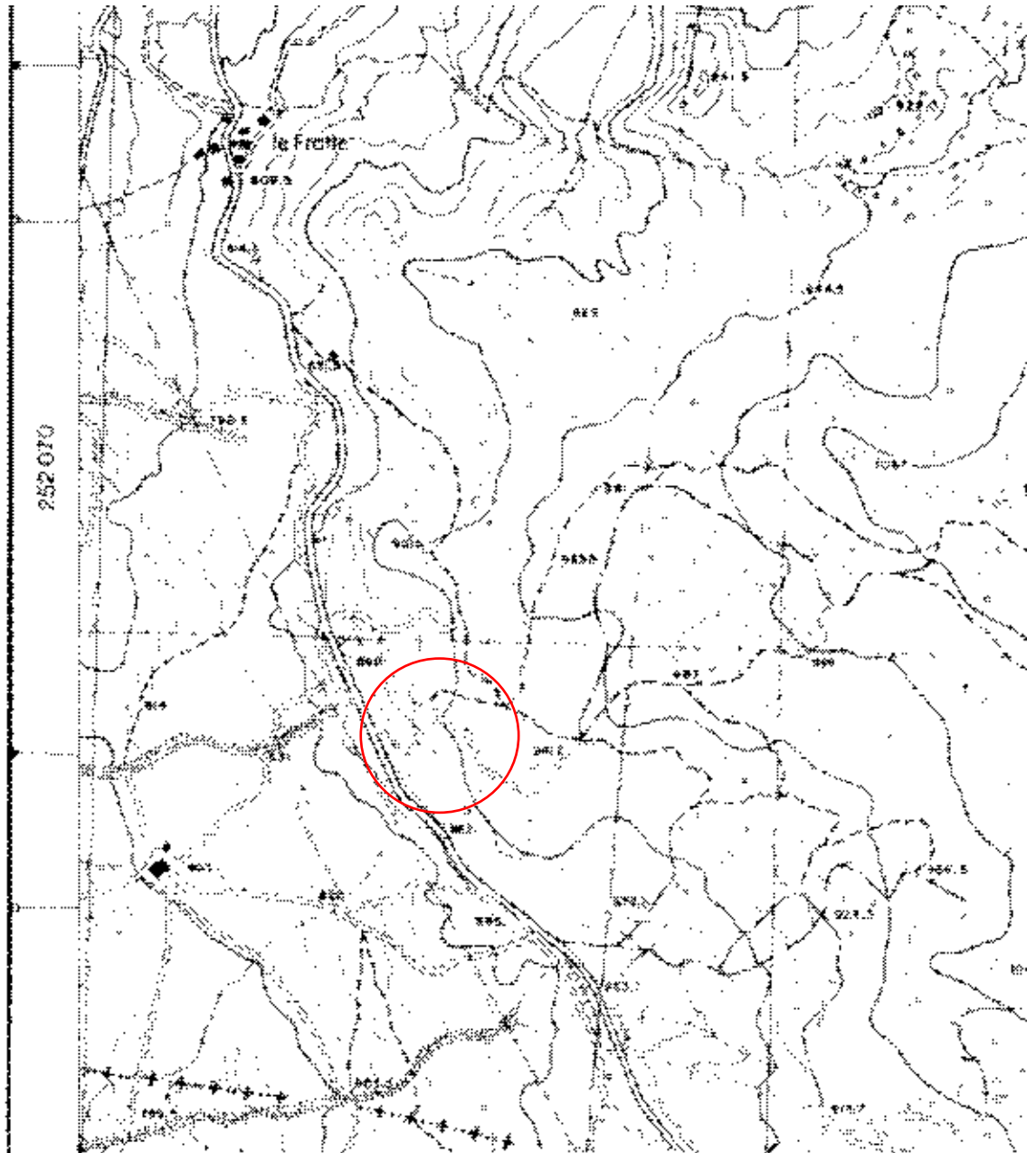
Per affrontare la perizia ho fatto ricorso alle seguenti fonti:

- ad un'analisi approfondita di tutta la documentazione, tecnica e non, messa gentilmente a disposizione dal dott. Ing. Riccardo Tocchini, Direttore di cava per la soc. Cave Italia s.r.l. e dal geom. Puccetti dell'ufficio tecnico del comune di Firenzuola;
- sopralluogo specifico presso i luoghi in discussione insieme all'ing. Tocchini ed all'ufficio tecnico del comune di Firenzuola (geom. Puccetti e geol. Folini);
- incontri di approfondimento/chiarimento di aspetti legati in qualche modo alla stima con persone ed Enti a conoscenza di fatti, attuali o passati, risalenti ai periodi di attività della cava;
- contatti, riscontri ed acquisizione di informazioni presso Regione Toscana: Direzione Generale delle Politiche Territoriali e Ambientali - Settore Aspetti di Governo del Territorio nella pianificazione di Settore e Cave, geol. Eneo Host.

FIG. 1 - UBICAZIONE LUOGHI INDAGATI – LOC. BRUSCOLI – FIRENZUOLA (FI) - SCALA 1 : 10.000

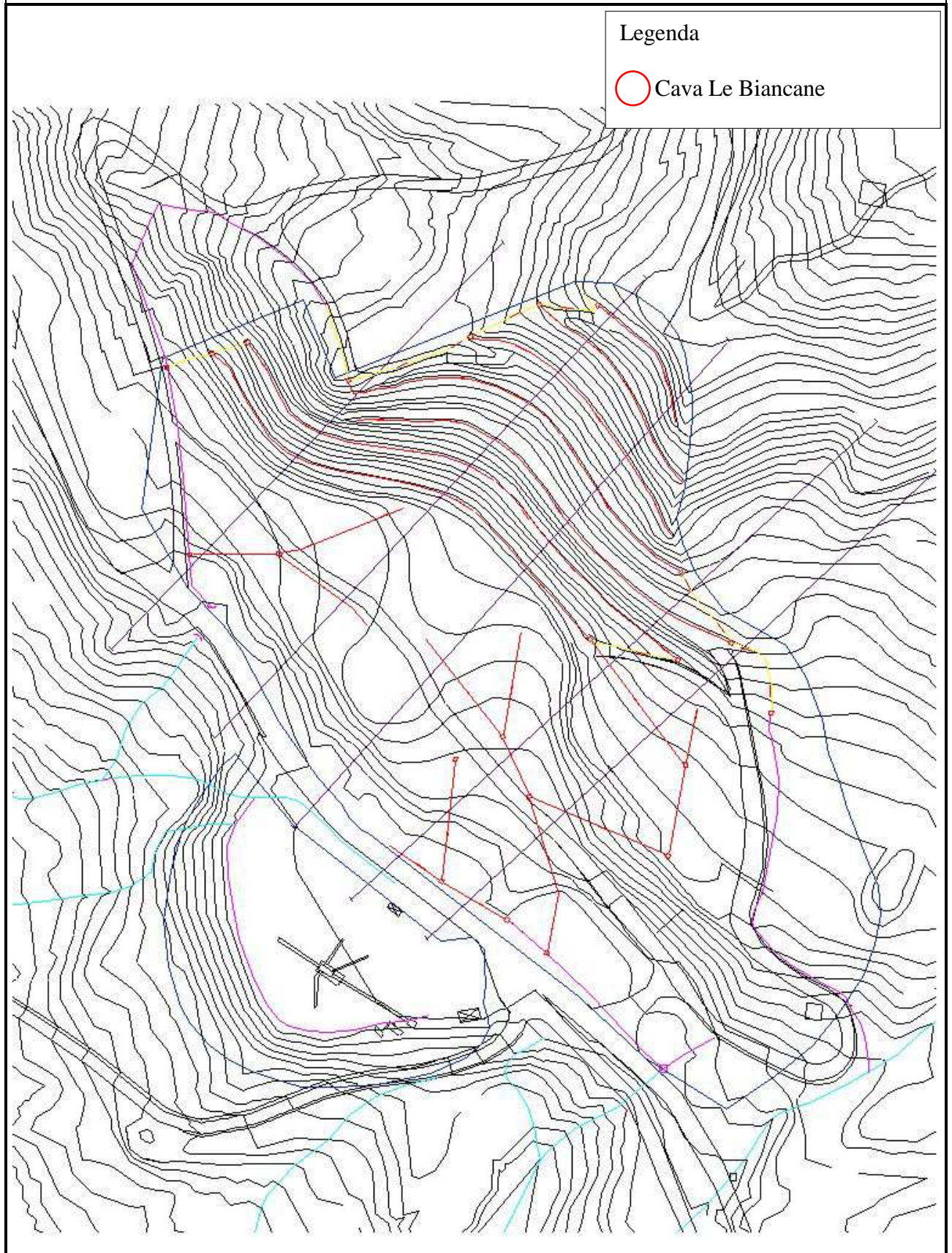
Legenda

○ Cava Le Biancane



Carta Tecnica Regionale sezione 252080

FIG. 2 - UBICAZIONE LUOGHI INDAGATI – LOC. BRUSCOLI – FIRENZUOLA (FI) - SCALA 1 : 10.000



Carta Tecnica Regionale numerica

2. INFORMAZIONI GENERALI E INQUADRAMENTO DELLA CAVA

Ubicazione, viabilità e logistica per la cava

L'area presa in esame (cava denominata “Le Biancane”) è situata nel territorio comunale di Firenzuola (FI), in località Bruscoli – Le Fratte, a quote variabili tra 860 e 940 mt. slm alle pendici occidentali del rilievo di Poggio Castelluccio (Fig.1 - stralcio Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e Fig. 2 - stralcio Tav. 3° fare di progetto in scala 1:2.000).

Il sito – posto lungo la S.P. n°59 che dalla Futa porta al paese di Bruscoli - è raggiungibile da Firenze mediante la "S.S. N°65 della Futa" mentre da Firenzuola attraverso la "S.S. N°503 del Passo del Giogo": la sua ubicazione catastale è definita da Foglio Firenzuola n. 145 e particelle 3-6-7-8-18 e Foglio 144 particella 31, per complessivi 51.900 mq.

L'area estrattiva si trova a monte della S.P. n°59, con accesso diretto sulla medesima viabilità. Abbinato alla cava, con ingresso sul lato opposto della cava, si trova un piazzale di stoccaggio e di lavorazione del materiale scavato: tale piazzale non è oggetto della presente stima.

Inquadramento progettuale e cronistoria sintetica (e recente) del sito

La cava viene aperta nel 1994 a seguito di progetto a firma dott. Lazzeri – geologo.

Nel 2000 per il rinnovo dell'autorizzazione viene elaborato un nuovo progetto con ampliamento da parte del dott. Parenti – geologo - approvato dal comune nel 2001, ma solo per la prima fase di progetto, escludendo l'ampliamento dell'area estrattiva proposta.

Nel 2003 viene elaborata una variante al “progetto Parenti” con ampliamento da parte del dott. Checcucci – geologo -, con la motivazione sostanziale di modificare il piano di escavazioni, finalizzandolo alla messa in sicurezza delle relative sezioni e scarpate perché la cava iniziava a manifestare fenomeni di instabilità sia diffusa che concentrata che rendevano difficile l'attività.

Questa fase progettuale, l'ultima ad oggi approvata con autorizzazione comunale prima n. 1/2005 e poi n. 2/2005, con la quale si trasformano in maniera significativa le previsioni di escavazione, sia qualitative che quantitative, viene proposta ed approvata senza indagini geognostiche, quindi ogni dato progettuale utile (quantità di materiale

scavato complessivo = 442.000 mc circa, rapporto inerti commercializzabili / materiale di scarto=1/3 circa) è desunto senza il riscontro con l'assetto geologico del sottosuolo.

Questo progetto viene approvato una prima volta (Aut. 1/2005) solo per la prima fase di coltivazione perché mancava la disponibilità per la società all'ora proprietaria (INCO s.r.l. di Prato) di una particella catastale, quindi autorizzato pienamente (Aut. 2/2005) nell'ambito della voltura alla Cave Italia s.r.l., che aveva ottenuto la disponibilità di tutte le aree.

Nella sostanza, la “variante Checcucci del 2003” prevedeva di concentrare l'escavazione nella porzione N-NW dell'area di cava e di abbassare sensibilmente la pendenza delle sezioni di escavazione sia al fine di minimizzare i presupposti che innescavano i franamenti diffusi e concentrati che venivano lamentati sul fronte, sia di “scoperchiare” dall'alto l'ammasso litoide “buono” (il calcare alberese) previsto sotto una copertura di “terra” (il flisch arenaceo alterato).

Nonostante la mancanza di indagini geognostiche, lo schema geologico-strutturale allegato al progetto mostrava che gli spessori di Flisch arenaceo prima del calcare erano dell'ordine di grandezza delle decine di metri, che andavano totalmente asportati per arrivare al materiale commercializzabile.

Nella realtà, già dopo le prime fasi di attività nell'ambito di quel progetto approvato (e dopo il cambio di proprietà), siamo già a metà 2005, la nuova società si è resa conto che quel piano di coltivazione era difficilmente realizzabile, sia per motivi di cantiere, sia amministrativi: per i primi, a causa dell'ingente ingombro dei piazzali di cava da parte del materiale “di scarto” che derivava dalla “scoperchiatura”, nel frattempo già iniziata nella porzione di monte, e che impediva l'ulteriore sviluppo del progetto.

In queste condizioni la cava si ritrovava con i piazzali pieni di materiale inaccettabile (o difficilmente accettabile) da mercato degli inerti, che in più non aveva valore, per cui (per le seconde...) non contribuiva alle spese correnti.

Recentemente (negli ultimi due anni) risultano eseguiti dei sondaggi geognostici (quelli che forse erano da fare per il progetto) per verificare lo spessore della copertura arenacea (la “terra”) del calcare e, riscontrato che la sua profondità era di almeno una ventina di metri, la nuova società ha preso atto che le risorse disponibili non erano sufficienti a proseguire la coltivazione di quel progetto.

Per la verità il Direttore di cava Ing. Tocchini riferisce che a valle dei sondaggi era stata valutata una variante al progetto “Checcucci 2003” per spostare (e concentrare) la coltivazione verso il banco noto di calcare, ma evidentemente la società non disponeva delle risorse economiche nemmeno per portare a buon fine questa fare progettuale di ulteriore variante.

Il resto è argomento del fascicolo R.F. 8/08 in Vs possesso.

Vincoli ambientali sul progetto approvato

- **Vincolo idrogeologico** (L. 30.12.23 n°3267 e R.D. 16.05.26 n°1126 - artt. 21 e 22, nonché il Reg. Regionale n°44 del 05.09.2001 (“Regolamento di attuazione della LR n.39/00 - Legge Forestale della Toscana”): l’area rientra nelle zone vincolate (vedi Fig.3).
- **Vincoli ambientali:** dalla consultazione della Carta dello Statuto del Territorio allegata al P.T.C. della Provincia di Firenze (vedi Fig.4), si osserva che l’area ricade nelle seguenti perimetrazioni:
 - **Aree di recupero e/o restauro ambientale**, al cui interno i vari interventi sono regolati dall’art.21 delle N.T.A.;
 - **Aree per attività estrattive**, al cui interno gli interventi sono regolati dall’art.21 N.T.A.;
 - **Aree boschive e forestali**, al cui interno gli interventi sono normati dall’art.17 delle N.T.A.
- **Vincolo Paesaggistico** (ai sensi del D.L. n°490/99 - Titolo II) – L’area interessata dal progetto è sottoposta a vincolo.
- **Rischio idraulico** (ai sensi della D.C.R. n°12/2000 – Titolo VII e del DPCM n°226 del 05.11.99 – Piano Stralcio “Rischio Idraulico” e “Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Reno”): L’area in esame si trova in zona collinare, per cui non è fisiologicamente soggetta a rischio idraulico: essa quindi non si ricade all’interno dei vincoli di cui alle suddette normative.

Questa lista di vincoli ambientali viene stralciata tal quale dalla relazione di progetto “Checcucci 2003”, a significare che la presenza di taluni vincoli (Idrogeologico e Paesaggistico – boschi) costituì un significativo oggetto di discussione nell’ambito dell’istruttoria di autorizzazione di quel progetto, prevalentemente per motivi di stabilità delle sezioni e delle scarpate, ma oggi risultano superati (sempre nei limiti del progetto autorizzato).

Non ci sono nella zona della cava altri vincoli di rango provinciale, regionale, nazionale o comunitario che interessano il sito.

Considerazioni preliminari alla perizia di stima

Dall'esame della documentazione acquisita, dal sopralluogo e dagli incontri con interlocutori (tecnici, proprietà, Amm. Comunale, ecc.) a conoscenza della cava si evince che:

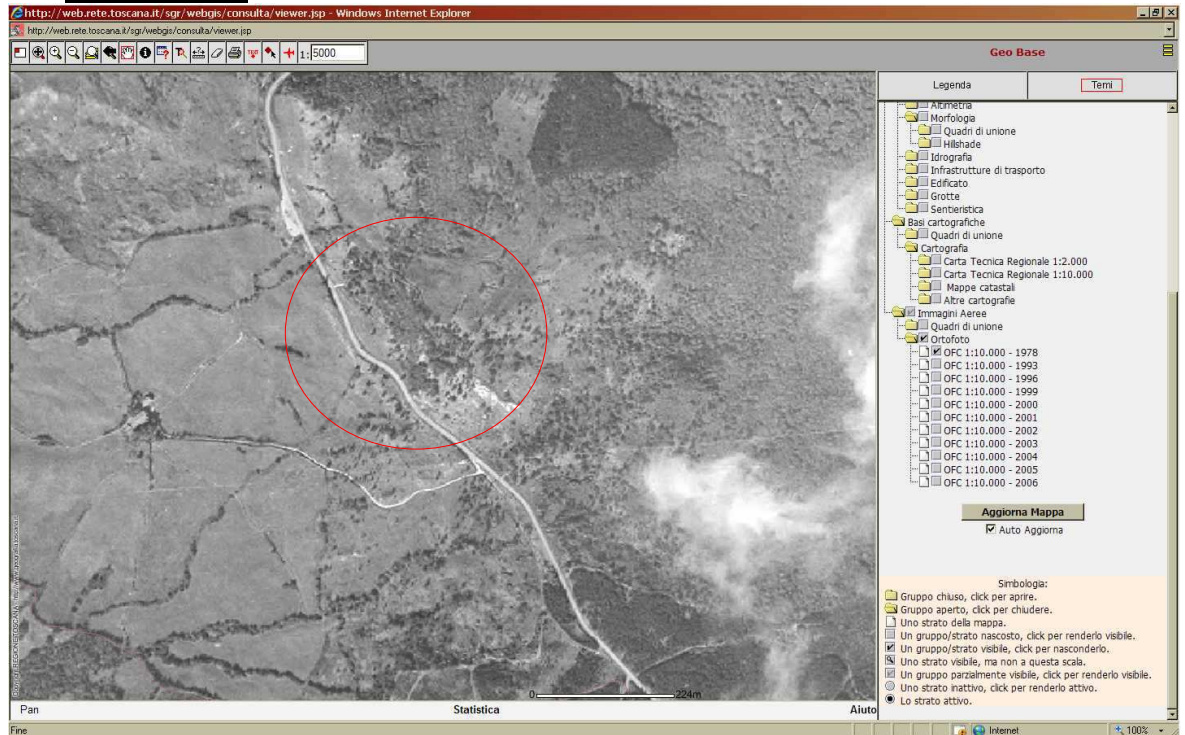
1. l'attività in cava è sospesa principalmente per lo stato amministrativo in cui versa la società proprietaria, che non ha avuto risorse per mantenere l'attività in esercizio, ma lo sarebbe anche perché le condizioni idrogeologiche del fronte di cava restano instabili a causa di una frana sviluppatasi al centro del gradone immediatamente a valle dell'area penepianata, nella zona alta di N-NW (quella dalla quale erano iniziati i lavori di cui al progetto "Checcucci 2003" approvato), che rende impossibile la ripresa dei lavori di cava in sicurezza. I lavori di cava sarebbero stati, inoltre, condizionati anche al rispetto delle prescrizioni di cui al regime disciplinato dalla comunicazione prot. U.T. n. 122/06, per difformità di escavazione dal progetto approvato. Infine, il comune di Firenzuola vanta del credito nei confronti della Società Cave Italia s.r.l. da calcolarsi per gli anni di esercizio a partire dal 2006 (compreso) in avanti, proporzionato sulla volumetria del materiale cavato (non commercializzato) e calcolato sulla base dei canoni stabiliti dalla Regione Toscana;
2. a partire dallo stato di stand-by in cui si trova la cava oggetto di perizia, il Comune di Firenzuola, Ente delegato ad autorizzarne i progetti e le attività, prenderebbe in considerazione la ripresa dei lavori presso il sito in discussione ammesso di rimanere con le escavazioni all'interno di quantità ed aree autorizzate con il "progetto Checcucci 2003" attualmente in vigore. Molto difficilmente autorizzerebbe varianti ed ampliamenti oltre le volumetrie ed estensioni già concesse, sia per non rinnovare le istruttorie legate al Vincolo Idrogeologico, e quant'altro esso comporti nel campo degli assetti legati alle acque superficiali e sotterranee (per i quali le società proprietarie della cava sono state richiamate ufficialmente almeno

- una volta ciascuna) ed alla stabilità delle sezioni di scavo, sia anche per non aumentare l'impatto locale già esistente sul territorio;
3. dall'inizio dell'attività (1994) la cava ha estratto circa 432.000 mc di materiale (fonte geom. Puccetti UfficioTecnico comune Firenzuola);
 4. nel progetto "Checcucci 2003" approvato il quantitativo di materiale da cavare era previsto circa in 434.150 mc complessivamente (compresi scavi di 7.740 mc per il solo rimodellamento diventano 441.890 mc);
 5. dall'inizio del progetto "Checcucci 2003" approvato ad oggi la cava ha estratto circa 84.320 mc (fonte relazione annuale 2007 firma ing. Tintori redatta nel maggio 2008) nel 2006 e 2007 + 41.000 mc (fonte relazione annuale 2005 firma studio Geo-Logic redatta gennaio 2006) nel 2005, per un totale di 125.320 mc;
 6. la quantità annua cavata dal sito delle Biancane è stato negli ultimi 3 anni di attività di circa 42.200 mc. Su questo dato incide, oltre la difficoltà di procedere attraverso settori di fronte poco produttivi di materiale "buono" ed anche quella di un mercato molto capiente in termini di quantità, ma anche probabilmente ormai in equilibrio e, comunque, qualitativamente esigente, l'impossibilità di lavorare per tutta la durata dell'anno a causa delle stagioni invernale ed autunnale caratterizzate da gelate e molto piovose che rendono quasi totalmente ingestibile e pericolosa l'attività di cava;
 7. nel progetto "Checcucci 2003" approvato la proporzione tra materiale inerte da commercializzare e materiale di scarto prevista per i 434.150 mc era circa 3/2 rispettivamente, su base previsionale teorica (non supportata da indagini); tale rapporto è diventato circa 1/3 (buono/scarto) nella relazione annuale 2003 per l'anno di esercizio 2002; nella relazione 2004 (anno di esercizio 2003) non si hanno riferimenti specifici, ma dalle quantità citate pare poter essere rispettato il rapporto di 1/3 (buono/scarto) dell'anno prima; nella relazione annuale 2005 (anno di esercizio 2004) la proporzione si è rialzata quasi a 1/2 (buono/scarto); nella relazione annuale 2006 (anno di esercizio 2005) la proporzione è tornata ad essere 1/3;

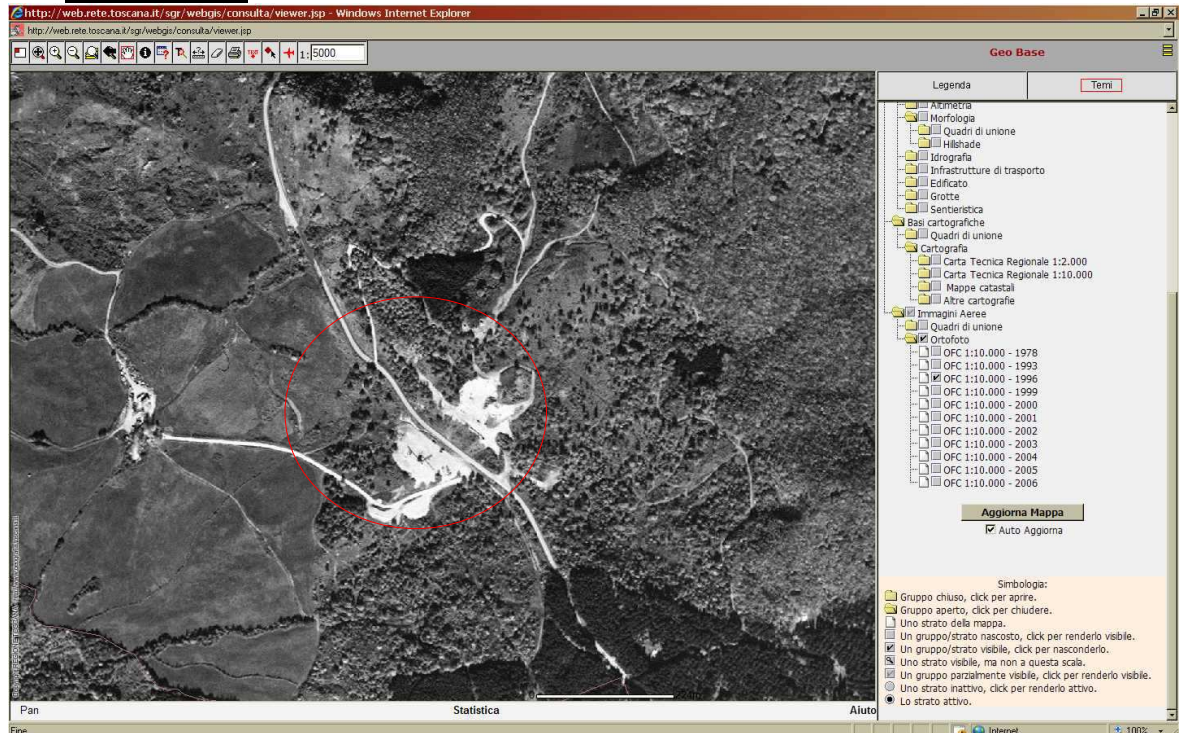
nell'ultimo rapporto 2008 (per gli anni di esercizio 2006 e 2007) il rapporto è stato indicato dall'ing. Tocchini dell'ordine di 1/3: in questo caso la quotaparte di materiale inerte "buono" è stato commercializzato, però è stato allontanato dalla cava anche parte del materiale di scarto, magari ceduto a prezzo scontato come "terre da riempimento di bassa qualità" (o magari al solo costo del trasporto), pur di liberare parte dei piazzali di cava. Il rapporto complessivo assunto per i calcoli seguenti di stima per la cava de Le Biancane è stato nella storia recente del sito prevalentemente intorno ad 1/3 e quindi sarà assunto pari a 1/3, nonostante nel progetto "Checcucci 2003" approvato si citi un rapporto notevolmente più vantaggioso e remunerativo;

8. i costi di ripristino ambientale della cava al termine dei lavori di escavazione sono previsti (fonte: computo metrico estimativo del "progetto Checcucci 2003" approvato. Dato emerso dalla documentazione fornita dall'Ing. Tocchini) in €. 152.867 (I.V.A. compresa) di cui la prima fase €. 26.535 (I.V.A. compresa) e la seconda fase €. 126.332 (I.V.A. compresa) pari al valore della fideiussione fornita dalla proprietà al comune di Firenzuola. Entrambe le fasi sono assunte come da eseguirsi;
9. nei piazzali superiore ed inferiore della cava sono stati rilevati cumuli di materiale di scarto pari a 21.216 mc in un cumulo centrale rispetto al piazzale di SE e 1.726 mc in un cumulo all'estremità orientale di tale piazzale, oltre ad un cumulo di materiale inerte "buono" per complessivi 1.643 mc;

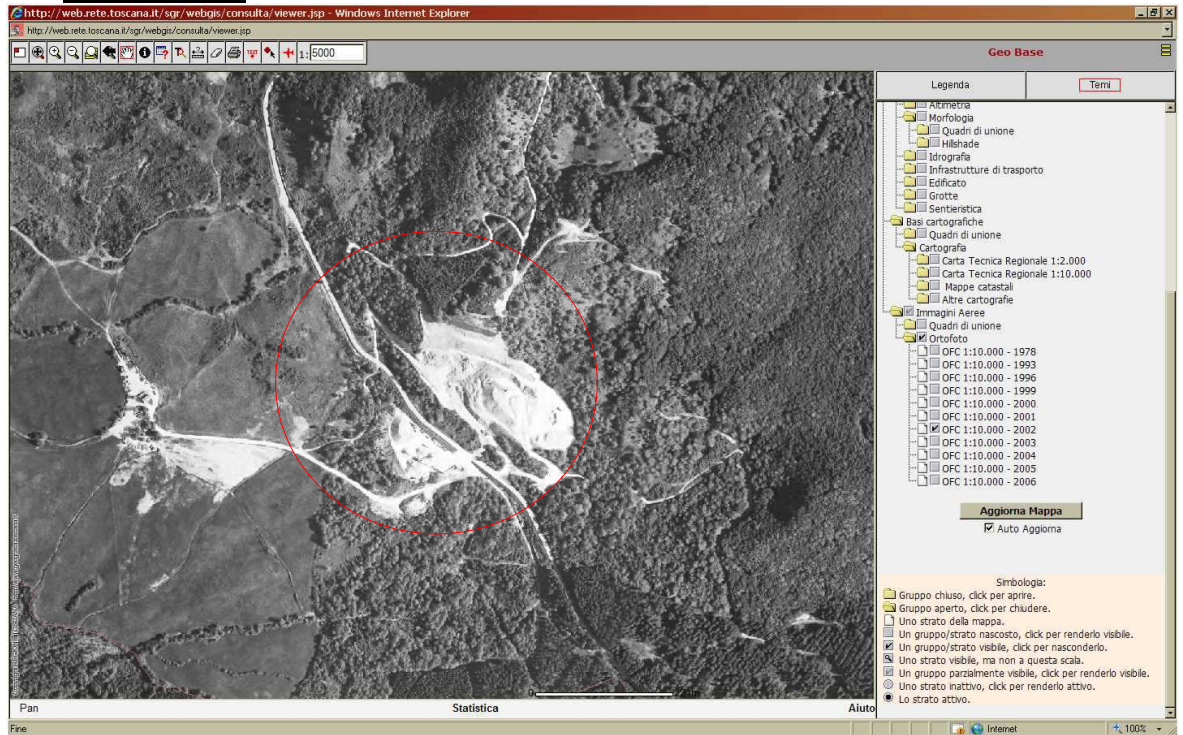
- **ortofoto 1978:**



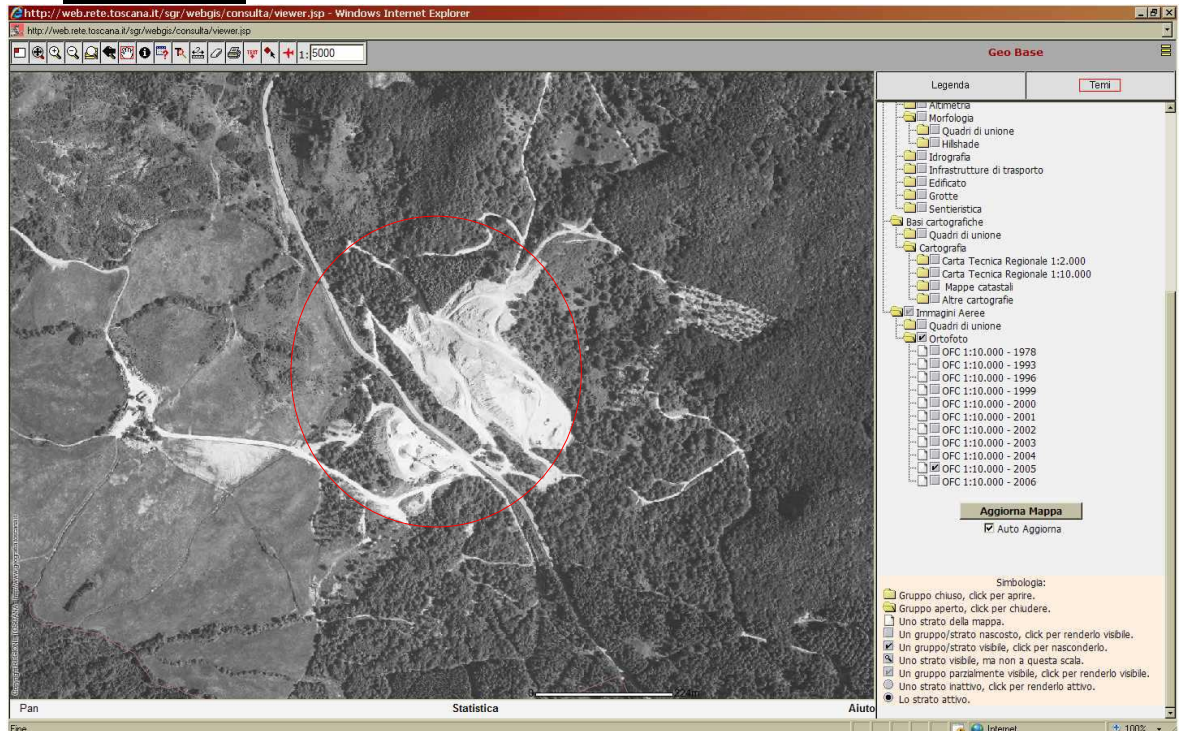
- **ortofoto 1996:**



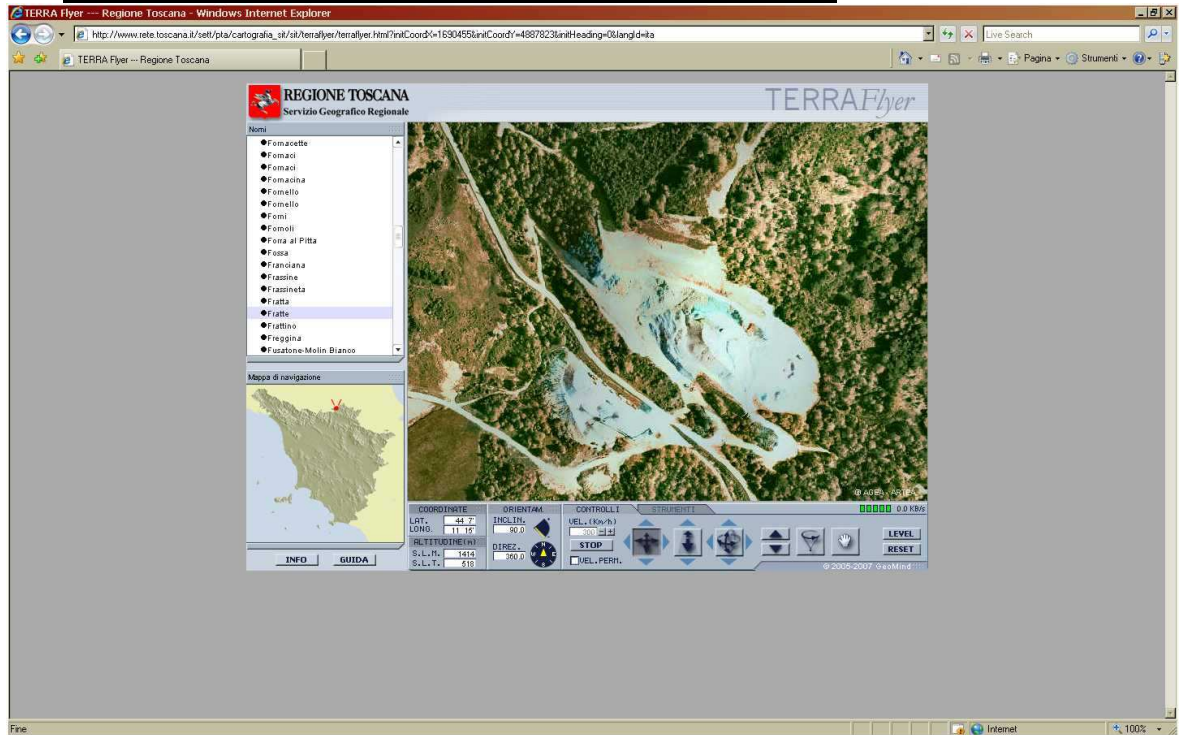
- **ortofoto 2002:**



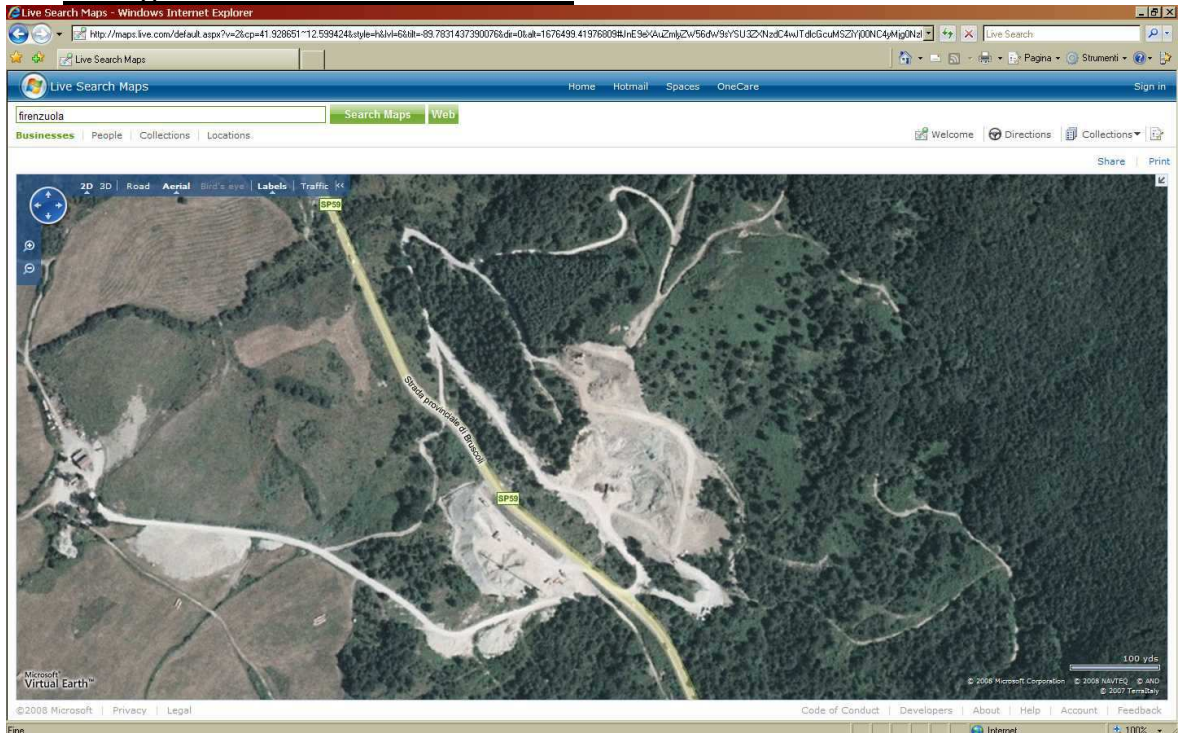
- **ortofoto 2005:**



• **immagine satellite Archivio Terraflyer Regione Toscana:**



• **immagine satellite Archivio Windows:**



- immagine satellite Archivio Googleheart:



3. PERIZIA DI STIMA DELLA CAVA LE BIANCANE DI BRUSCOLI

La perizia descrive e stima l'area di cava sita in loc. Le Biancane di Bruscoli, nel territorio del comune di Firenzuola.

Come criterio di stima il perito scrivente adotta la formula per cui il valore della cava (**V**) va ricavato dal beneficio fondiario (**B_f**) retraibile annualmente, dal saggio di capitalizzazione (**r**), dal tempo (**n**) di possibile e prevedibile sfruttamento, secondo la formula:

$$V_{cava} = B_f \times (q^n - 1) / (r \times q^n) \quad \text{dove } q = 1 + r$$

Al valore così ottenuto si deve aggiungere il valore (**A**) dei materiali già estratti e lavorati, presenti in deposito sui piazzali, e sottrarre le spese (**K**) per il ripristino ambientale obbligatorio per legge ed i crediti per il comune di Firenzuola derivanti dai canoni proporzionali alla quantità di materiale escavato, dunque:

$$V = V_{cava} + A - K - C$$

Il beneficio fondiario (**B_f**) retraibile annualmente è calcolato come prodotto tra il volume di inerti ricavabile annualmente, pari a 42.000 mc, per il guadagno netto per mc estratto, pari ad €. 4,20 per il materiale inerte "buono" da commercializzare e €. 0,40 per il materiale di scarto comunque messo sul mercato.

Tale prodotto fornisce **B_f** = €. 67.013,00.

Viene calcolato quindi il tempo (**n**) di possibile sfruttamento ulteriore delle aree di cava.

Ipotizzando che dalle particelle disponibili in base al contratto di cessione delle proprietà ed all'Autorizzazione vigente n. 2/2005 sia possibile estrarre una quantità di materiale ancora per 308.830 mc, dato il volume di inerti di qualità buona e di scarto ricavabile annualmente, pari a 42.200 mc, la durata di sfruttamento ulteriore è di $n = 308.830/42.200 = 7 + 1/3$ anni.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) è posto uguale al 6% in virtù di criteri quali: 1) la possibilità che l'ufficio tecnico del comune di Firenzuola intenda ri-conferire al nuovo soggetto acquirente la cava l'opportunità di riprendere il mano e portare a compimento la progettazione "Checcucci 2003", non fosse altro che per avere certezza di un miglioramento nella condizione ambientale e di un ripristino rispetto alla condizione attuale, 2) la possibilità che lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Firenzuola richieda la ripresentazione di elaborati progettuali intestati al nuovo soggetto acquirente e espressivi di una volontà progettuale ed imprenditoriale rinnovata, nell'ambito degli estremi del progetto "Checcucci 2003", 3) la possibilità che il progetto "Checcucci 2003", autorizzato ed eventualmente riavviabile, possa anche non garantire la quotaparte di materiale buono nella misura del 1/3 assunto in questa sede, visto che mancavano in quella fase le indagini geologico-geognostiche di supporto e che quelle eseguite tardivamente dall'ing. Tocchini hanno avuto una distribuzione finalizzata ad altro scopo, 4) la ormai modesta possibilità che l'attività della cava in discussione possa essere inquadrata nel locale contesto dei lavori in corso presso i cantieri della Società Autostrade S.p.A., come sito per la fornitura di materiali inerti o di riempimento, visto che lo stato di avanzamento dei tratti di nuova autostrada in costruzione è tale da far pensare che vi sia già la dotazione di siti di cava da cui prelevare i materiali necessari per lo sviluppo dei cantieri.

In sostanza, il saggio di capitalizzazione tiene conto di una possibile, e forse probabile, nuova autorizzazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Firenzuola a ripartire con il progetto "Checcucci 2003", ma con spese tecniche oggi inquantificabili e con una residua incertezza progettuale a garantire le quantità cavabili qui prese in considerazione e la modesta possibilità di entrare con i materiali cavati su un mercato locale facilmente e velocemente raggiungibile.

Il valore dei materiali già estratti e lavorati (**A**) è stimato in €. 94.761, in base ai guadagni indicati ed in base all'ultimo rilievo effettuato che ne ha valutato i quantitativi (vedi relazione annuale 2008 a firma ing. Tocchini), ovvero €. 16.758 da materiale "buono" e € 78.003 da materiale di seconda scelta. Il valore unitario al metro cubo di questi cumuli in stock è pari al costo fatturato pieno, visto che non ci sono più da scomputare delle spese per sbancare o scavare il materiale.

Le spese per il recupero ambientale sono stabilite nel documento "Computo metrico estimativo" e valutate in €. 152.867 I.V.A. compresa, pari a €. 127.389 I.V.A. esclusa.

Il valore di **C** del credito al comune di Firenzuola deriva dall'applicazione alle quantità di materiale buono (escavazione prevista pari a 101.914 mc + stock cumulo rilevato in piazzale 1.643 mc riportato a volume in banco – coeff. 1,3) e di scarto (escavazione prevista 206.916 mc + stock complessivo cumuli in piazzale 22.942 mc riportato a volume in banco – coeff. 1,3 -, escluso quello necessario al ripristino ambientale 88.600 mc riportato a volume in banco – coeff. 1,3), rispettivamente per €. 0,46/mc e €. 0,13/mc (stabiliti dal Comune di Firenzuola in deroga alla Delibera regionale n. 517 del 17/07/2006), per un complessivo di €. 78.757 al comune di Firenzuola (in 7,32 anni di vita residua della cava).

I canoni unitari derivano dalla Delibera di Giunta Regionale della Toscana n. 517 del 17-07-2006, dal titolo: *"L.R. 3.11.1998 n. 78, Art. 15, comma 3 e successive modificazioni e integrazioni. Definizione degli importi unitari da applicarsi nell'anno 2006 per il calcolo del contributo dovuto ai comuni, escluso il comune di Carrara per l'estrazione dei materiali per usi industriali, per costruzione e opere civili"*.

Dai valori assunti, lo scrivente ricava:

$$V_{\text{cava}} = 67.013 \times 5,58 = \text{€} . 373.856$$

e quindi il valore di stima finale della cava, comprensivo di costi e spese, pari a:

$$V = V_{\text{cava}} + A - K - C$$

è uguale a:

$$\text{€} . 373.856 + \text{€} . 94.761 - \text{€} . 127.389 - \text{€} . 78.757 = \text{€} . 276.358$$

(duecentosettantaseimilatrecentocinquantottoeuro).

La stima, dunque, si basa sull'ipotesi che l'area di cava possa continuare ad essere sfruttata per un arco di tempo ancora lungo, essendovi ancora disponibilità di materiale estraibile, e supponendo che l'autorizzazione possa essere ri-concessa dal comune senza grossi impedimenti fino alla concorrenza del limite del progetto "Checcucci 2003".

Come considerazioni finali mi rimangono da citare l'opportunità del nuovo Soggetto acquirente di rilevare, insieme alla cava e come parti integranti e sostanziali ad essa, anche le relative dotazioni a corredo già inventariate dal Curatore Fallimentare dott.ssa Banci (es. l'impianto di frantumazione, i mezzi di cantiere, ecc.), che costituiscono attrezzature necessarie affinché si assicuri l'effettivo esercizio di cava nel sito del Le Biancane.

Ultima considerazione: valutata la modesta probabilità di mercato degli inerti nell'ambito dei grandi cantieri autostradali locali e le possibili alternative di commercio "fuori zona", il sito nelle condizioni in cui si trova potrebbe avere uno sviluppo in qualche modo "a rovescio" rispetto alla trattazione fino ad ora effettuata, ovvero accogliere (invece di fornire) materiale di scarto dai cantieri autostradali di zona o, in alternativa, accogliere fanghi di segazione delle pietre ornamentali prodotti dalle numerose segherie di pietra dell'area di Firenzuola.

In questo ultimo sviluppo, occorrerà provvedere ad una nuova progettazione degli interventi e del sito e ad una nuova autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che in linea di massima non è contraria.

Secondo stime di massima e tenendo conto che le quantità di materiale scavato dall'inizio dell'attività della cava è circa 430.000 mc, una capacità di smaltimento indicativa potrebbe essere di circa 200.000 mc, che ad un prezzo di mercato di circa €/mc 10,00 per lo smaltimento comporterebbe ricavi per € 2.000.000 e probabilmente spese generali per l'approntamento del sito dell'ordine del 30-40%. Se fosse preso in considerazione lo smaltimento di pari quantità di fanghi di segazione i ricavi potrebbero essere fino a tre volte superiori, mantenendo le spese allo stesso ordine di grandezza (o poco superiori) dello smaltimento degli inerti.

Per l'acquisto del sito di cava nello stato e nelle condizioni in cui si trova potrebbe essere corretto dichiarare la destinazione finale dell'area e dell'esercizio.

In allegato alla perizia di stima è presente la documentazione fotografica dell'area di cava presa il giorno mercoledì 14/5/2008 in occasione del sopralluogo congiunto con l'ufficio tecnico del comune e con l'ing. Tocchini, Direttore di cava.

Tanto dovevo. Resto a disposizione del Ecc.mo Tribunale di Pistoia sezione fallimentare per chiarire od approfondire ove necessario gli argomenti discussi nella perizia.

Pistoia, giugno 2008

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAVA INERTI “LE BIANCANE”



Foto 1 – Porzione NNW della parete di cava vista dall'unico soprastante gradone percorribile.



Foto 2 – Idem come sopra. Questa è la porzione recentemente cavata.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAVA INERTI “LE BIANCANE”



Foto 3 – Idem come sopra: visione d’insieme.



Foto 4 – Piazzale inferiore parzialmente ingombro da detriti e materiale di scarto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAVA INERTI “LE BIANCANE”



Foto 5 – Idem come sopra.



Foto 6 – Sviluppo longitudinale del gradone percorribile.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAVA INERTI “LE BIANCANE”



Foto 7 – Piede del “piazzale superiore” recentemente modellato, che si affaccia sul gradone.



Foto 8 – Gradone principale di cava interrotto da movimento franoso che ha coinvolto prevalentemente materiali sciolti derivanti dal tipo litologico arenaceo-marnoso giacente come copertura tettonica (non stratigrafica) del calcare alberese.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAVA INERTI “LE BIANCANE”



Foto 9 – Idem come sopra.



Foto 10 – Vista del piazzale inferiore (porzione centrale) fino al limite della strada provinciale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAVA INERTI “LE BIANCANE”



Foto 11 – Idem come sopra (porzione orientale). In evidenza i cumuli di detrito in stoccaggio.

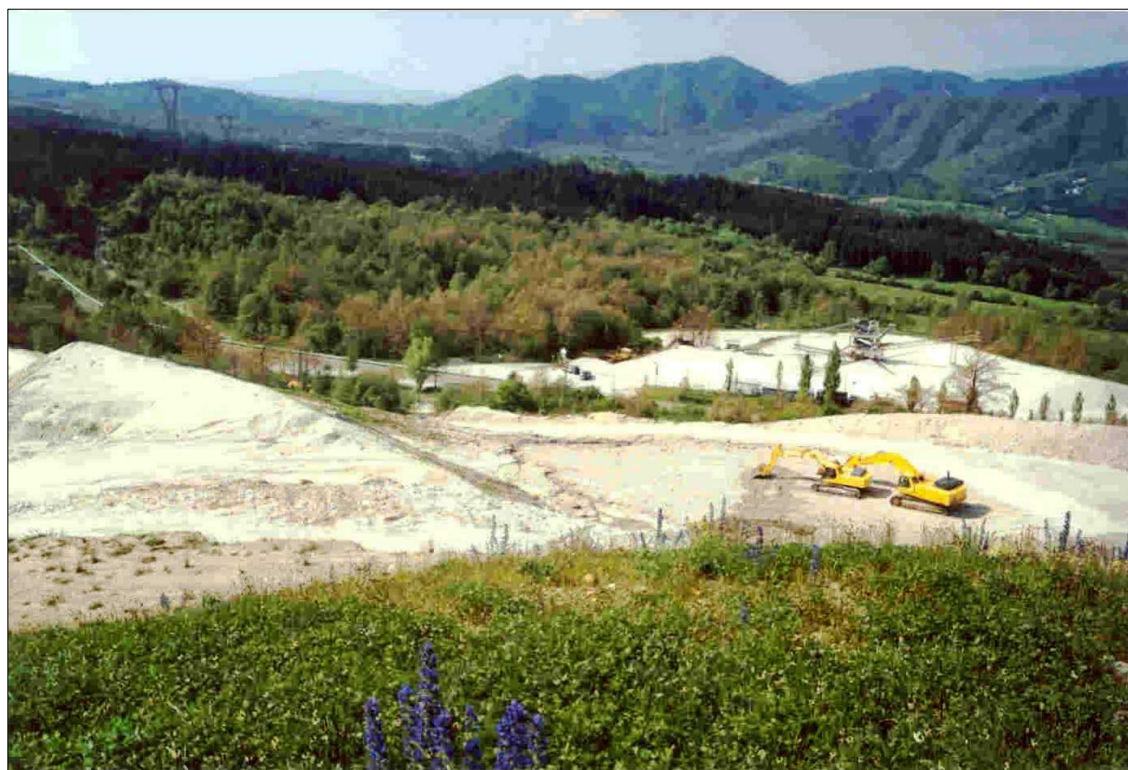


Foto 12 – Idem come sopra.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAVA INERTI “LE BIANCANE”



Foto 13 – Idem come sopra: porzione occidentale.

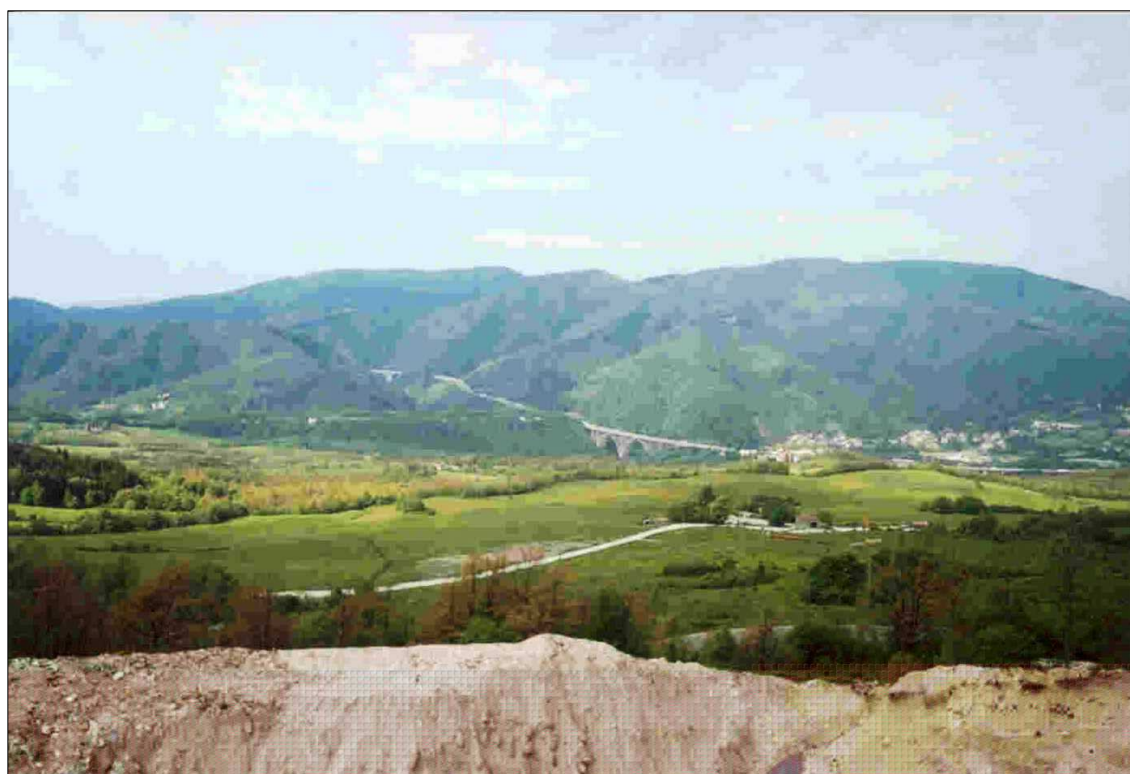


Foto 14 – Vista panoramica ripresa dal gradone percorribile della cava.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAVA INERTI “LE BIANCANE”



Foto 15 – Vista della cava dalla strada provinciale.

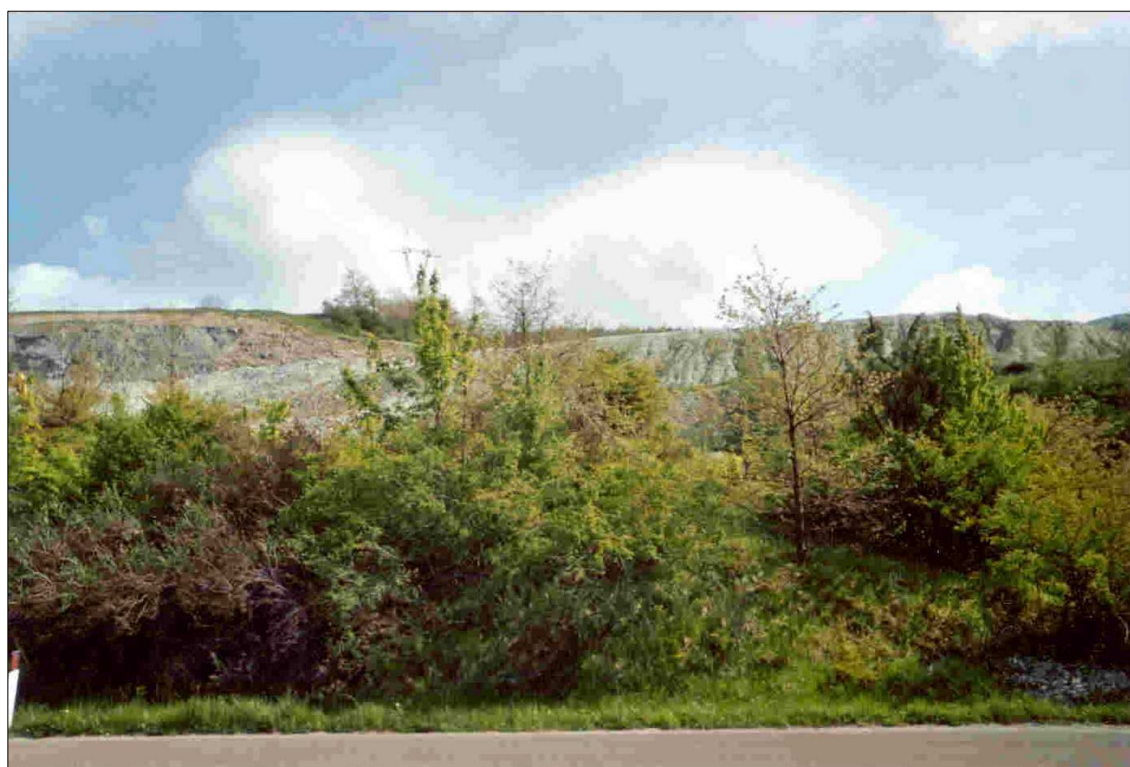


Foto 16 – Idem come sopra.