

Dott. Ing. Vincenzo Giuliano
Via I. Bonomi N°15
50136 - FIRENZE
tel. 055 671359 - fax 055 672322
E-mail studiogiuliano@maririnaldo.191.it

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

Procedura di Concordato Preventivo

N. Registro Procedura 02/2012 del Tribunale di Firenze

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Commissario Giudiziale : Dott. Daniele Fico

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Giuliano, con studio professionale in Firenze Via I. Bonomi N°15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 2481, ha ricevuto la nomina dal Giudice Delegato Dott.ssa Governatori in data 01 Marzo 2012, su richiesta del Commissario Giudiziale Dott. Fico, al fine di valutare :

a) i beni immobili della Società

b) altre immobilizzazioni materiali ex art.172, comma 2, legge fallimentare

Dopo aver effettuato una serie di accurati sopralluoghi, esaminata tutta la documentazione disponibile (planimetrie catastali, visure, inventari, contratti di compravendita, situazione ipotecaria ecc.) ed effettuate le verifiche tecniche presso gli uffici competenti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

Quesito a)

valutazione beni immobili

I beni oggetto della presente relazione di stima, di proprietà della Società
, risultano i seguenti:

- 1) Ufficio ubicato in Via Lucca N°58 - Firenze-piano secondo lato sinistra*
- 2) Ufficio ubicato in Via Lucca N°58 - Firenze-piano secondo lato fronte ingresso*
- 3) Fondo uso deposito/magazzino Via Lucca N°64 - Firenze*
- 4) Posto auto Via Madonna della Tosse N°9 - ex Parterre - Firenze*

- 5) Terreno Loc. Sardinia/ Via dell'Isolotto -Firenze
- 6) Terreno Via dell'Isolotto- Firenze
- 7) Cava di Riscaggio – Reggello- Firenze

1) Ufficio Via Lucca N°58 – Firenze - (piano secondo a sinistra scala principale)

1.1 Provenienza e descrizione del bene:

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato realizzato alla fine degli anni settanta su progetto dell'Architetto Falciani, con struttura tipica di quel periodo caratterizzata da una geometria lineare e funzionale. L'edificio, nel suo complesso, presenta una tipologia strutturale costituita da travi e pilastri in c.a., intonaco in granulato plastico, infissi in alluminio anodizzato.

L'intero fabbricato risulta ubicato in una zona in prossimità della superstrada Fi-PI-LI, relativamente tranquilla, all'interno di un comparto costituito da edifici e/o capannoni a destinazione prevalentemente artigianale.

La provenienza di tale bene deriva da un atto pubblico del 14/11/1978-Voltura N° 38290.1/1978, in atti dal 08/09/ 1994 repertorio N°13357-Rogante Notaio Mario Detti: sede Rignano sull'Arno, registrazione:sede Firenze n°9990 del 27/11/1978.

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano del fabbricato artigianale (terziario ad uso magazzino ed uffici); si accede da un ingresso posto a sinistra rispetto al vano scale condominiale; quest'ultimo è provvisto di un ascensore.

Dall'analisi effettuata in loco, l'immobile uso ufficio, oggetto della presente relazione di stima, viene utilizzato come sede operativa ed amministrativa dell'azienda.

Il bene oggetto di stima risulta costituito da un ampio ingresso/disimpegno, una serie di vani con affaccio su un unico corridoio, uso ufficio dotati di scrivanie e postazioni con personal computer, due servizi igienici

co/sanitari, a due rispostigli; le pareti interne sono realizzate con tramezzature intonacate e tinteggiate; il pavimento risulta in parte in gres porcellanato, in parte rivestito con moquette; i bagni si presentano con pavimenti in piastrelle di ceramica.

Gli infissi presenti all'interno risultano realizzati con una struttura in legno e vetro, mentre quelli esterni sono con struttura metallica anodizzata e superficie vetrata.

Nell'immobile è presente un impianto elettrico, telefonico, idrosanitario e di riscaldamento e raffrescamento con ventilconvettori; sono presenti una serie di lampade a soffitto che consentono un buon grado di illuminamento dei locali; alcuni vani risultano attualmente, in parte, non utilizzati.

Da un'analisi visiva, l'immobile si presenta in medio stato di manutenzione e conservazione e dall'esame delle planimetri catastali depositate e di progetto, dalle misure rilevate a campione all'interno dei locali, la superficie complessiva lorda del bene immobiliare risulta pari a circa 252 mq.

Si allega la documentazione fotografica relativa alla unità immobiliare sopra descritta e al fabbricato dove questa risulta inserita (**Allegato A**).

1.2 Identificazione catastale e situazione urbanistica:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima ed intestata alla Società è identificata all'Agenzia del Territorio di Firenze, nel Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 70, particella 1194, sub 5, cat. A/10, classe 3, consistenza 9.5 vani, rendita catastale € 5.421,51

Si allegano il foglio di mappa, la visura storica, la planimetria catastale ed un elaborato planimetrico dell'unità immobiliare posta al piano secondo (**Allegato B**).

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, secondo quanto è stato possibile accertare, l'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito secondo il seguente iter:

a) Licenza edilizia N°2222/74 rilasciata dal Comune di Firenze in data 28 ottobre 1974-progetto Busta N°516/74 per la realizzazione di un fabbricato artigianale e stazione di servizio.

b) Licenza edilizia n°2033/76 del 21 Aprile 1976 (Busta N° 610/75) per proroga e cambio nominativo.

c) Licenza edilizia N°1757/77 del 18 Gennaio 1977 (Busta N°552/77) per variante in corso d'opera.

d) In data 29 Aprile 1977 i proprietari depositano una richiesta per il rilascio del permesso di abitabilità (pratica 1198/77) per tutto il fabbricato composto da un piano sottosuolo e tre piani fuoriterza: si segnala che l'abitabilità risulta, ad oggi, sospesa e mai rilasciata.

e) DIA N°1295/96 del 20 Aprile 1996 per modifiche interne consistenti nell'apertura di una porta fra il corridoio ed il vano centrale uso ufficio.

Si evidenzia dalla visione della documentazione presente, dai sopralluoghi effettuati, che l'attuale situazione dell'unità immobiliare non risulta conforme urbanisticamente a quanto depositato negli uffici competenti: quanto riscontrato si evidenzia con la realizzazione di un tramezzo in un vano uso ufficio, una serie di minime difformità riscontrate in sede di verifica: queste risultano sanabili tramite presentazione di un accertamento di conformità al Comune di Firenze.

Le altre difformità risultano essere l'apertura di una porta di collegamento con l'ufficio adiacente che permette il collegamento con l'altra unità immobiliare costituita dalla particella 1194, sub 6, foglio 70 (di cui parleremo in seguito) ed alla creazione di un tramezzo che determinano in questo momento una fusione delle due unità immobiliari che, secondo quanto indicato dalla

proprietà, verranno eliminate con la rimessa in pristino della situazione originaria.

Per la verifica si ritiene utile allegare le planimetrie eseguite dall'Arch. Chiesi per conto della proprietà che riportano la situazione attuale delle unità immobiliari di proprietà . le indicazioni relative alle difformità presenti accertate e verificate dal sottoscritto.

1.3 Stima del bene:

Date le caratteristiche dell'immobile ad uso ufficio, considerate le sue caratteristiche costruttive ed il grado di manutenzione come sopra descritto, dalle indagini conoscitive eseguite dal sottoscritto presso operatori del settore immobiliare e professionisti della zona, è emerso che il valore attuale di mercato di immobili uso ufficio in normale stato conservativo, varia da un minimo di 2.000,00 €/mq ad un massimo di 2.700,00 €/mq. Tale stima tiene conto dell'attuale situazione di mercato caratterizzato dalla mancanza di richiesta di unità immobiliari con caratteristiche simili a quella esaminata.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame si può attestare sulla cifra Utilizzando il metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi attuali di mercato, il valore di stima dell'unità immobiliare risulterebbe paria a:

$$\text{Valore di stima} = \text{mq } 253 \times 2.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 607.200,00$$

Come sopra evidenziato, occorre effettuare una sanatoria da depositare agli uffici competenti delle difformità presenti e/o ripristinare l'immobile nelle condizioni originarie; le spese possono essere quantificate in € 3.000,00 a corpo (comprehensive di eventuali sanzioni, spese tecniche, aggiornamento catastale ecc.). Inoltre deve essere accertata ed integrata la pratica relativa all'abitabilità.

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile risulta:

$\text{valore globale di stima: € } 607.200,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 604.200,00$

2) Ufficio Via Lucca N°58 – Firenze - (piano secondo di fronte alla scala condominiale lato destro).

2.1 Provenienza e descrizione del bene:

L'unità immobiliare presenta le stesse caratteristiche descritte per la il bene precedentemente stimato, dato che risulta ubicata al piano secondo del medesimo fabbricato la cui conformazione architettonica e strutturale, è stata descritta in precedenza.

La provenienza di tale bene deriva da un atto pubblico del 14/11/1978-Voltura N° 20017.1/2010, in atti dal 13/10/2010, repertorio N°13357-Rogante Notaio Mario Detti:sede Firenze registrazione UR, Sede: Firenze volume 606 n°24247 del 22/11/1978 Compravendita.

Dall'analisi effettuata in loco, l'immobile uso ufficio, oggetto della presente relazione di stima, viene utilizzato come sede operativa ed amministrativa dell'azienda; risulta ubicato al secondo piano del fabbricato, in Via Lucca n.c. 58, nel Comune di Firenze.

L'unità immobiliare risulta fornita di due ingressi separati, un ampio ingresso/reception/disimpegno con ripostiglio, un blocco servizi con due bagni e ripostiglio, cinque vani uso ufficio dotati di scrivanie e postazioni di computer che si affacciano su un corridoio; le pareti interne sono realizzate con tramezzature intonacate e tinteggiate; il pavimento risulta in parte in gres porcellanato, in parte rivestito con moquette; i bagni si presentano con pavimenti in piastrelle di ceramica.

Gli infissi presenti all'interno risultano realizzati con una struttura in legno e vetro, mentre quelli esterni sono con struttura metallica anodizzata e superficie vetrata.

Nell'immobile è presente un impianto elettrico, telefonico, idrosanitario e di riscaldamento/raffrescamento con ventilconvettori; sono presenti una

serie di lampade da ufficio che consentono un buon grado di illuminamento dei locali.

Da un'analisi visiva, l'immobile si presenta in medio stato di manutenzione e conservazione e dal rilievo effettuato nel corso dei sopralluoghi, dalla verifica delle planimetriche dei rilievi effettuati e delle planimetri catastali e delle misure rilevate a campione all'interno dei locali, la superficie complessiva lorda del bene immobiliare risulta pari a circa 163 mq.

Si allega la documentazione fotografica relativa alla unità immobiliare sopra descritta e al fabbricato dove questa risulta inserita (**Allegato A**).

2.2 Identificazione catastale e situazione urbanistica:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima ed intestata alla Società è identificata all'Agenzia del Territorio di Firenze, nel Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 70, particella 1194, sub 6, cat. A/10, classe 3, consistenza 7.5 vani, rendita catastale € 4.280,14 e particella 2128.

Si allegano il foglio di mappa, la visura storica, la planimetria catastale ed un elaborato planimetrico dell'unità immobiliare posta al piano secondo (**Allegato B**).

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, secondo quanto è stato possibile accertare, l'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito secondo il seguente iter:

- a) *Licenza edilizia N°2222/74 rilasciata dal Comune di Firenze in data 28 ottobre 1974-progetto Busta N°516/74 per la realizzazione di un fabbricato artigianale e stazione di servizio.*
- b) *Licenza edilizia n°2033/76 del 21 Aprile 1976 (Busta N° 610/75) per proroga e cambio nominativo.*
- c) *Licenza edilizia N°1757/77 del 18 Gennaio 1977 (Busta N°552/77) per variante in corso d'opera.*

d) In data 29 Aprile 1977 i proprietari

depositano una richiesta per il rilascio del permesso di abitabilità (pratica 1198/77) per tutto il fabbricato composto da un piano sottosuolo e tre piani fuoriterza: si segnala che l'abitabilità risulta, ad oggi, sospesa e mai rilasciata.

Si evidenzia dalla visione della documentazione in nostro possesso e dai sopralluoghi effettuati, che l'attuale situazione dell'unità immobiliare non risulta conforme urbanisticamente a quanto depositato negli uffici competenti (in particolare agli elaborati della Licenza Edilizia N°1757/77); quanto riscontrato si evidenzia con la realizzazione di un'unica apertura, in luogo delle due previste, di accesso dal corridoio al vano uffici, una serie di minime difformità riscontrate in sede di verifica: tale situazione può essere sanata tramite la richiesta al Comune a Firenze di un accertamento di conformità.

Sono state riscontrate altre due difformità come l'apertura di una porta di collegamento con l'ufficio adiacente (vedi particella 1194, foglio 70, sub 5) e la realizzazione di una scala di collegamento che mette in comunicazione l'unità immobiliare con quella sottostante al primo piano definita dalla particella 1194, foglio 70, sub 4; in questo modo, allo stato attuale si evidenzia la fusione di tre unità immobiliari: la proprietà, tramite il tecnico incaricato, ha espresso la volontà di intervenire con la messa in pristino delle rilevanti difformità sopra indicate di cui il sottoscritto terrà conto nella sua valutazione.

2.3 Stima del bene:

Per la valutazione dell'immobile si è quindi ritenuto equo procedere con metodo sintetico comparativo, considerate le sue caratteristiche costruttive ed il grado di manutenzione come sopra descritto; per la stima del bene, dalle indagini conoscitive eseguite dal sottoscritto presso operatori del settore immobiliare e professionisti della zona, è emerso che il prezzo attuale di mercato di im-

mobili simili, in normale stato conservativo, può attestarsi su un valore di € 2.400,00/mq, come la stima eseguita per l'immobile indicato al punto 1)

Il valore di stima, effettuato sulla base degli attuali prezzi di mercato risulterebbe, secondo il sottoscritto pari a:

$$\text{mq } 163 \times 2.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 391.200,00$$

Come sopra evidenziato, occorre effettuare, una sanatoria e/o ripristino delle difformità presenti, le cui spese possono essere quantificate in € 3.500,00 a corpo (comprendente di eventuali sanzioni, spese tecniche, aggiornamento catastale, verifica abitabilità ecc.).

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile risulta:

valore globale di stima: € 391.200,00 - € 3.500,00 = € 387.700,00
--

Come sopra specificato il valore complessivo delle due unità immobiliari sopra descritte (al punto 1 e 2 della presente relazione) risulterebbe, secondo la valutazione del sottoscritto, pari ad € 992.000,00 (valore arrotondato)

3) Fondo Via Lucca N°64 – Firenze - piano seminterrato

3.1 Provenienza e descrizione del bene:

Il fondo ad uso magazzino/deposito in esame, con ingresso al n.c 64, è ubicato nello stesso fabbricato dove risultano presenti le due unità immobiliari precedentemente stimate

La provenienza di tale bene deriva da un Atto Pubblico del 14/11/1978, Voltura N°38290.1 in atti dal 08/09 1994, Repertorio N°13357 Rogante Notaio Detti, Sede Rignano sull'Arno, Registrazione sede Firenze n°9990 del 27/11/1978.

Tale bene immobile è accessibile da una rampa carrabile esterna, alla sinistra del fabbricato visto nella parte frontale e risulta in normale stato di conservazione, con pavimentazione realizzata in materiale tipo Clinker e porta

di accesso con porta di metallo con dispositivo basculante.

Attualmente il fondo viene utilizzato come box/ricovero dove di N°2 autovetture.

Nel fondo è presente un impianto elettrico e dal rilievo effettuato nel corso dei sopralluoghi, dalla verifica catastale la superficie del fondo risulta pari a 30 mq.

Si allega la documentazione fotografica relativa alla unità immobiliare sopra descritta e al fabbricato dove questa risulta inserita (**Allegato C**).

3.2 Identificazione catastale e situazione urbanistica:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima ed intestata alla Società _____ è identificata all'Agenzia del Territorio di Firenze, nel Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 70, particella 1194, sub 7, cat. C/2, classe 6, consistenza 30 mq, rendita catastale € 145.64.

Si allegano la visura storica per immobile, la planimetria catastale ed un elaborato planimetrico dell'unità immobiliare (**Allegato D**).

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, secondo quanto è stato possibile accertare, l'unità immobiliare fa parte dell'edificio già descritto in precedenza, secondo l'iter urbanistico già indicato per le precedenti unità immobiliari.

Da un'analisi del fondo, non risultano difformità rispetto agli elaborati depositati; permane il problema relativo all'abitabilità, situazione che, come sopra ampiamente specificato, riguarda l'intero fabbricato costituito da un piano sottosuolo e tre piani fuori terra.

3.3 Stima del bene:

Anche in questo caso l'indagine svolta attraverso gli operatori del settore, seguendo l'andamento dell'odierno mercato immobiliare, si può attestare su una cifra pari a 1.300,00 €/mq.

Pertanto il valore di stima risulterebbe pari a:

valore globale di stima: € 1.300,00 x 30 mq = € 39.000,00
--

4) Posto Auto ex Parterre – Via Madonna della Tosse N°9 - Firenze

4.1 Provenienza e descrizione del bene:

Il bene risulta costituito da un posto auto ubicato all'interno del fabbricato uso parcheggio posto in Firenze all'interno dell'area ex Parterre con accesso carrabile dal N° civico 9 di Via Madonna della Tosse, al piano primo seminterrato; risulta contraddistinto dal n°11, quindicesimo sulla destra per chi, dalla viabilità centrale, entra nel quarto passaggio di sinistra

Tale bene proviene da un atto di compravendita del 16/11/1993 (Notaio Romoli) fra la Società *nota di trascrizione dell'atto R.G. N°27273-R.P. N°16944 del 10/12 1993.*

3.2 Identificazione catastale e situazione urbanistica:

Il bene oggetto della presente stima ed intestata alla Società
è identificata all'Agenzia del Territorio di Firenze, nel Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 77, particella 589, sub 11, cat. C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita catastale € 107,42.

Si allegano la visura storica per immobile, la planimetria catastale dell'unità immobiliare (Allegato E).

3.3 Stima del bene:

La Società ha acquistato la proprietà superficiaria avente la durata di 75 anni; per questo motivo la stima deve tener conto non solo del valore di mercato attuale, ma anche della scadenza della concessione, quando cioè, il parcheggio e tutte le opere connesse saranno di proprietà del Comune di Firenze.

Per la stima si utilizza la formula $V_s = V_f / (1+r)^n$ dove:

V_s = valore attualizzato proprietà

V_f = rappresenta il valore finale al termine della concessione tenendo conto anche della vetustà del bene

r = saggio di capitalizzazione pari al 5%

Possiamo stimare il prezzo attuale di mercato del bene considerando la piena proprietà pari ad € 34.000,00

Ne consegue, quindi che $V_f = € 34.000,00 \times (1-35\%) = € 22.100,00$

Il valore attualizzato risulta quindi $V_s = 22.100,00 / (1+0.05)^{56} = € 1.500,00$ dove n rappresenta il numero di anni restanti prima del termine della concessione.

Pertanto il valore di stima risulterebbe pari a:

Valore attuale di stima: € 34.000,00 - € 1.500,00 = € 32.500,00
--

5) Terreno Loc. Sardinia/Via dell'Isolotto-Firenze

5.1 Provenienza e descrizione del bene:

Il terreno è pervenuto all'attuale proprietaria in liquidazione, con *Atto di Compravendita del Notaio Palazzo Filippo: Rep. 15.639 Racc. 1809 del 23/04/1998.*

Il terreno, risulta ubicato tra Via dell'Argin Grosso e la sponda del fiume Arno; dall'attuale piano regolatore generale del Comune di Firenze, tale area risulta inserita nella sottozona F1 con destinazione a verde pubblico.

Attualmente il terreno risulta recintato e fornito di un cancello di ingresso; l'area è utilizzata come deposito di materiale edile di varia natura e di automezzi da cantiere. Il terreno risulta ricoperto in gran parte di materiale ghiaioso, in particolare nella zona dove è stata ricavata la viabilità.

La documentazione fotografica (**Allegato F**) mostra lo stato del terreno e relativo utilizzo dello stesso.

5.2 Identificazione catastale del bene:

Dopo un'attenta verifica del complesso iter catastale, effettuata anche in

conservatoria, il terreno rappresentato nel foglio 69 dell'Agenzia del Territorio di Firenze, risulterebbe costituito, per quanto è stato possibile accertare e dopo una ricostruzione planimetrica, dalla particella 1825 con superficie pari a mq 385 e particella 900 con superficie pari a mq 3.790 per un totale di mq 4.135. Il terreno è stato classificato come seminativo irriguo arborato.

La composizione del bene deriva da una serie di frazionamenti, in particolare il T.F. 229 del 1972 ed il T.F. prot 120978 del 1997.

Si allegano le mappe catastali che mostrano la disposizione mappale delle particelle costituenti il lotto e l'Allegato C del contratto di compravendita (Allegato G)

Allo stato attuale non risulta aggiornata la situazione catastale relativa al terreno di proprietà

5.3 Stima del bene:

La valutazione del terreno viene effettuata in base al criterio di stima che si basa sul metodo sintetico comparativo ossia in base all'attuale valore di mercato di un terreno con determinate caratteristiche.

Come sopra descritto, il lotto di terreno attualmente viene utilizzato come deposito di materiali (potremmo definirla un'area di cantiere) e, quindi, la sua natura originaria risulta completamente modificata.

Sono presenti anche una serie di tettoie e manufatti che non risultano denunciate agli uffici competenti.

Il sottoscritto, quindi, nella valutazione del terreno ha tenuto conto delle spese necessarie al ripristino dell'intera area come risultava in origine, procedendo anche allo smantellamento delle attrezzature abusive.

Si prevede che la spesa a corpo per il ripristino del terreno sia pari a circa € 7.000,000; ne deriva che il valore del terreno in questione risulta essere così determinato (cifra arrotondata):

Valore di stima del terreno: $\text{mq } 4.135 \times 2.0 \text{ €/mq} - € 7.000,00 = € 1.300,00$

6) Terreno Via dell'Isolotto - Firenze

6.1 Provenienza e descrizione del bene:

Il terreno è pervenuto, nelle sue originali consistenze, all'attuale proprietaria Società *con Atto di compravendita del Notaio Palazzo Filippo: Rep. 19.06, Racc. 2.4609 del 29/09/1995.*

Il terreno risulta ubicato tra Via dell'Isolotto: anche tale area dall'attuale Piano Regolatore del Comune di Firenze, risulta inserita nella sottozona F1 con destinazione a verde pubblico.

Attualmente il terreno risulta non coltivato ed in stato di scarsa manutenzione.

6.2 Identificazione catastale del bene:

Il bene risulta accatastato al Catasto Terreni al foglio 49, part 13, consistenza mq 2.246, qualità classe seminativo irriguo arborato.

Si allega la visura storica ed il foglio mappale con indicazione della particella (Allegato H)

6.3 Stima del bene:

La valutazione del terreno viene effettuata in base al criterio di stima che si basa sul metodo sintetico comparativo ossia in base all'attuale valore di mercato di un terreno con queste determinate caratteristiche.

Ne deriva che il valore del terreno in questione risulta essere così determinato:

Valore di stima del terreno: $\text{mq } 2.246 \times 2 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.500,00$ (cifra arrotondata)
--

7) Cava di Riscaggio – Comune di Reggello – Firenze)

7.1 Descrizione del bene:

L'area dove è collocata la cava risulta ubicata in località Riscaggio nel Comune di Reggello a margine della SS69 del Valdarno e risulta costituita da una serie di capannoni/tettoie di copertura delle attrezzature utilizzate per la lavorazione della pietra.

E' presente una struttura costituita da un mulino/frantoio, un depuratore delle acque di lavaggio e tre nastri trasportatori.

La cava vera e propria si trova nella zona est degli impianti.

Complessivamente il perimetro estrattivo risulta di circa 4 ha di cui mq 32.430 circa sono utilizzati come zona estrattiva, mq 2.500 come zona viabilità a servizio della cava e relative fasce di rispetto, mq 4.570 occupati per gli impianti, uffici, piazzali ecc.

La **documentazione fotografica (Allegato I)** fornisce una visione d'insieme della cava.

Il prodotto che si estrae e si lavora è la "pietraforte", un'arenaria a grana fine con cemento carbonatico caratterizzata da un colore marrone avana, talvolta con presenza di macchie grigio azzurrognole.

Risulta essere una pietra molto resistente con carico di rottura pari a circa 1400 kg/cmq ed è stata impiegata come materiale da costruzione nei più importanti palazzi storici fiorentini.

La cava di Riscaggio risulta una delle poche rimaste in attività nei dintorni di Firenze.

L'attività estrattiva consiste nella lavorazione e produzione di manufatti in pietra lavorata, oltre a quella di materiale frantumato che viene utilizzato per le opere edili e stradali.

7.2 Identificazione catastale del bene e provenienza:

Il bene in oggetto risulta identificato al Catasto Terreni di Firenze dalle particelle di seguito riportate; sono state inserite in forma tabellare con i relativi atti di provenienza:

Foglio	Part	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Domenicale	Reddito Agrario
					ha	are	ca		
12	165		Bosco ceduo	2		37	90	€2,94	€0,59
12	166		Seminativo	3		31	00	€12,01	€11,21
12	167		Bosco ceduo	1		11	10	€1,43	€0,34

PROVENIENZA ATTO PUBBLICO del 02/02/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 3498.1/2005 in atti dal 10/02/2005 Repertorio n. 51015 Rogante: PALAZZO MASSIMO Sede: PONTASSIEVE COMPRAVENDITA

Foglio	Part	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Domenicale	Reddito Agrario
					ha	are	ca		
12	168		Seminativo arborato	3		27	80	€10,77	€7,90
12	169		Bosco ceduo	2		16	40	€1,27	€0,25
12	173		Seminativo	4		11	00	€1,99	€1,99
12	174		Bosco ceduo	3		03	05	€0,14	€0,05
12	176		Seminativo arborato	3		21	80	€8,44	€6,19
12	190		Incolto prod.	U		22	00	€0,23	€0,11
12	191		Pascolo cespuglioso	2		68	60	€0,71	€1,06
12	192		Seminativo arborato	4		14	90	€2,69	€2,31
12	193		Pascolo	1		06	61	€0,25	€0,16
12	194		Bosco ceduo	4		23	40	€0,60	€0,36
12	195		Pascolo	1		19	60	€0,81	€0,51
22	1		Seminativo arborato	3		27	50	€10,65	€7,81

PROVENIENZA ATTO PUBBLICO del 05/09/1996 Voltura n. 6627.1/1996 in atti dal 09/01/2002 (protocollo n. 8962) Repertorio n. 26812 Rogante: STEIDL Sede: RIGNANO SULL'ARNO Registrazione: PU Sede: FIRENZE n. 6290 del 25/09/1996

Foglio	Part	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Domenicale	Reddito Agrario
					ha	are	ca		
12	480		bosco misto	3	1	80	50	€3,73	€2,80
12	233		Seminativo	5		39	30	€3,04	€4,06

PROVENIENZA ATTO PUBBLICO del 09/11/1995 Voltura n. 7072.1/1995 in atti dal 18/07/1996 Repertorio n.: 4772 Rogante: PALAZZO Registrazione: UR Sede: BORGO SAN LORENZO n. 1208 del 17/11/1995

NOTA Le due particelle sono erroneamente intestate

Foglio	Parto	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Domenicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
12	142		Incolto prod.	U		04	20	€0,04	€0,02
12	146		Seminativo arborato	4		14	70	€2,66	€2,28
12	147		Incolto prod.	U		40	70	€0,42	€0,21
12	148		Pascolo	1		12	00	€0,50	€0,31
12	149		Pascolo	2		07	20	€0,19	€0,11
12	150		Seminativo arborato	4		01	40	€0,25	€0,22
12	151		Seminativo arborato	4	1	40	70	€25,43	€21,80
12	175		Bosco ceduo	2		15	90	€11,23	€0,25
12	177		Seminativo	4		12	40	€2,24	€2,24
12	178		Seminativo	4		12	10	€2,19	€2,19
12	179		Pascolo cespug.	2		17	90	€0,18	€0,28
12	181		Pascolo	2		31	60	€0,82	€0,49
12	184		Seminativo	3		03	60	€1,39	€1,30
12	1158		Bosco ceduo	3		11	75	€0,55	€0,18

12	1159		Seminativo arborato	3	1	66	75	€ 64,39	€ 47,37
12	1160		Seminativo arborato	3		54	35	€ 21,05	€ 15,44
12	1162		Seminativo	4		09	80	€ 1,77	€ 1,77
12	1163		Pascolo cespug.	2		26	70	€ 0,28	€ 0,41

PROVENIENZA ATTO PUBBLICO del 28/02/1989 Voltura n. 2901.1/1989 in atti dal 01/07/1989 Repertorio n.: 9698 Rogante: NICCOLAI Sede: FIRENZE Registrazione: UR Sede: FIRENZE n: 2304-2305-2306 del 16/03/1989

Foglio	Parto	Sub	Qualità	Classe	Superficie				
					ha	are	ca		
12	183		Ente urbano			02	95		
12	182		Ente urbano			00	08		
12	180		Ente urbano			93	45		

Note:

particella 183: al Catasto terreni risulta Ente Urbano , mentre all'Urbano non risulta caricato (Dati derivanti: Vedi visura storica per immobile).

particella 182: al catasto Terreni risulta ente urbano, mentre all'Urbano ha generato la stessa particella intestata a Guicciardini Bongiani - da volturare

particella 180: tale particella è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato – Variazione del 24/11/2011 n:2238.1/2011- Intestata a Guicciardini Bongiani - da volturare- atto del 28/02/1989- Rogante Notaio Niccolai-Sede Firenze n°2306 del 16/03/1989

Foglio	Parto	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Domenicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
22	2		Seminativo	4		13	60	€ 2,46	€ 2,46
22	3		Bosco ceduo	4		12	10	€ 0,31	€ 0,19
22	5		Bosco ceduo	1		11	60	€ 1,50	€ 0,36

Dalla visura catastale le particelle risultano ancora intestate a Guicciardini/Tadini ma risultano da volturare:Atto pubblico del 05/09/1996 voltura 6627.1 in atti dal 09/01/2002-prot. 8962-Repertorio 26812- Rogante Steidl sede Rignano sull'Arno Registrazione: PU sede Firenze n°6290 del 25/09/1996 C/V

Alla presente si allegano (**Allegato J**) le visure catastali per immobile, le mappe con indicazione delle particelle che insistono nell'area di cava ed uno schema relativo all'individuazione della proprietà : (estratto dalla perizia del tecnico Arch. Chiesi)

Secondo quanto emerso nel corso dell'indagine risulterebbe che gli immobili presenti nell'area di cava non siano accatastati correttamente (dovrebbero essere in categoria speciale D1 perchè trattasi di impianto produttivo).

7.3 Situazione urbanistica:

L'area dove risulta ubicata la cava è identificata al *PRAE* (Piano Regionale delle attività estrattive) della Regione Toscana come area di materiali ornamentali (Codice accorpamento funzionale F, Codice 236°8(PF)).

Nel 1995 (delibera 200/95) la Regione Toscana introducendo il *PRAE*, ha individuato nella zona di Riscaggio un'area da utilizzare per l'escavazione.

Nell'area, che ricade in zona a tutela del vincolo idrogeologico e paesaggistico, è stata prevista, attraverso il *PRAER* (Piano regolatore regionale delle attività estrattive di recupero delle aree escavate e di utilizzo dei residui recuperabili) di allargare la zona di potenziale interesse estrattivo.

Senza entrare nei dettagli della procedura, il Comune di Reggello ha individuato, quindi, in base a quanto definito dai piani regolatori, sia l'area di escavazione, che quella di lavorazione dei materiali.

La cava di proprietà attualmente ha l'autorizzazione di escavazione scaduta (ordinanza n°322 del 23 Ottobre 2009).

La società (nel settembre 2009) si è attivata depositando una nuova richiesta di "*procedura di assoggettabilità alla VIA (art. 48, c.4, LR10/2010)*": in data 12 Luglio 2011 la Società comunica a tutti gli enti preposti il deposito del progetto di recupero ambientale della cava di pietraforte e delle integrazioni richieste; tale pratica è in corso di definizione.

Nel Settembre 2011 vengono richieste ulteriori integrazioni che vengono depositate dalla Società.

Dovrà poi essere ripresentato al Comune di Reggello e autorizzato un "*nuovo progetto di coltivazione della cava*" che è in corso di elaborazione.

La documentazione allegata alla presente (**Allegato K**) sintetizza l'iter seguito dalla pratica, in particolare, del progetto di recupero ambientale della cava di Riscaggio) e le comunicazioni scritte intercorse fra la Società e gli organi preposti al controllo.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica della cava, in sintesi, l'area di

escavazione è rappresentata al PRG come sottozona E8 e quella di lavorazione alla sottozona E9: una serie di fabbricati secondo le verifiche effettuate risulterebbero in possesso di Concessione Edilizia a Sanatoria, in particolare:

- a) *realizzazione tettoia – Concessione 201/98*
- b) *ampliamento edificio ad uso mensa , ricovero macchinari, ecc,) - Concessione 532/96*
- c) *ampliamento locale con struttura metallica per ricovero materiali- Concessione 531/96*
- d) *risanamento opere gradonamento pareti: Concessione 194/07*

Nell'area sono ubicati altri fabbricati e tettoie utilizzate nell'attività produttiva che non risultano presenti al Catasto e non risulta siano state depositate pratiche edilizie presso gli uffici competenti

Risulta che all'esterno dell'area di cava sono presenti una serie di fabbricati di proprietà non oggetto della presente stima.

7.3 Perizia di stima:

Per la determinazione del valore da attribuire alla cava si procederà con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi secondo la *formula del Canevazzi*:

$$V_c = R_c \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} + \frac{b}{r(1+r)^n} + \frac{S}{(1+r)^n} + \frac{M}{(1+r)^n}$$

- V_c = valore attuale cava
- R_c = reddito annuo medio percepibile dalla coltivazione della cava
- b = futuro beneficio fondiario del terreno restituito a colture agrarie
- S = spesa per il ripristino dell'area a coltura agraria
- M = valore delle attrezzature fisse all'anno n
- n = numero di anni di coltivazione della cava
- r = saggio di capitalizzazione

Il valore della cava si intende come bene fondiario dell'area di cava comprensivo degli immobili presenti e del giacimento; il valore dei beni mobili presenti viene calcolato separatamente.

Nel nostro caso specifico la stima, in base alla documentazione esaminata ed alle verifiche effettuate si basa sui dati indicati nella relazione del marzo 2011 allegata alla Procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA (Valutazione di impatto ambientale)

Il *Progetto di coltivazione della cava* e recupero ambientale allegato a tale documentazione ed in fase di presentazione fornisce una serie di dati importanti ai fini della stima.

In particolare ci si riferisce alla dichiarazione del 2008 (per l'anno 2007) fatta al Comune ed alla Regione Toscana.

Emerge che la quantità di scavo risulta di circa mc 43.050, di cui mc 6.457 di pietra lavorabile e mc 36.953 di scarti.

La durata complessiva del progetto di coltivazione risulta pari a 18 anni con l'aggiunta di 2 anni per il ripristino dell'area utilizzata per l'escavazione; il progetto considera tre fasi successive di 6 anni ciascuna: la prima fase prevede lo scavo (lavorabile +scarti) di mc 12.600 di materiale, la seconda fase di mc 14.700, la terza fase di mc 15.750 per un totale di mc 43.050 (mc 6457 di materiale lavorabile e mc 36.953 di scarti); l'ultima fase prevede il ripristino ambientale con ultimazione del processo di ricostruzione dell'area.

Nel calcolo della stima è stato introdotto anche il parametro S , vale a dire la spesa necessaria per il ripristino dell'area consistente nel rimodellamento del profilo originario e nella sistemazione di uno strato di terreno superficiale con terreno vegetale e reimpianto vegetale (destinazione agro forestale terreno come i terreni limitrofi).

Il calcolo delle spese S è stato effettuato considerando un'area di 40.000 mq, una sistemazione del terreno pari ad uno spessore medio di m 1.20 ed un prezzo al mc pari ad € 2.5/mc per un totale di € 120.000 (spese ripristino).

Per quanto concerne il parametro M , vale a dire il valore delle attrezzature alla fine del ciclo di coltivazione in questo caso, nel calcolo, non viene contabilizzato: le attrezzature fisse risultano funzionali per l'attività estrattiva e quando questa terminerà, il tutto dovrà essere smantellato.

Per quanto riguarda una serie di macchinari utilizzati per la fase estrattiva e la

lavorazione della pietra, il loro valore (beni mobili) viene stimato nei capitoli successivi.

Il *saggio di capitalizzazione* r indicato nella formula viene stabilito pari a 3.5 % (utilizzato per casi simili di valutazione).

Per quanto riguarda il parametro R_c (Reddito annuo medio percepibile dalla coltivazione della cava) ci si è basati confrontando la documentazione fornita dalla SAC Guerri relativa al fatturato compreso fra il settembre 2007 e l'agosto 2008 ed il quantitativo mensile pari ad 5 mc/mese di pietra lavorata a lastre di spessore medio di 3 cm e con un prezzo di vendita pari a circa 3.500 €/mc.

Ne risulta che il fatturato si può attestare su un valore medio di € 17.500 al mese; se consideriamo una quantità di materiali di scarto (frantumato e scogliera) ci possiamo attestare su un fatturato medio mensile pari ad € 18.000,00.

Possiamo stimare che le spese di gestione della cava (ammortamento, spese operai, manutenzione mezzi ecc.) possano incidere sul fatturato intorno al 60%.

Pertanto la formula sopra espressa diventa:

$$V_c = 86.400 \times (0.8754/0.065) + (1.600/0.065) - (120.000/1.857) = 1.139.616 + 24.615 - 64.620$$

Per cui la valutazione di stima della cava (arrotondata) risulta pari a:

$$\text{Valore cava } V_c = \text{€ } 1.100.000,00$$

A questo valore deve essere detratto il costo a corpo relativo alle spese tecniche per la sanatoria delle difformità riscontrate sia dal punto di vista urbanistico che catastale, pari ad € 4.500,00 a corpo.

Sulla base di quanto espresso in precedenza, il valore attuale della cava di pietraforte ubicata in località Riscaggio nel Comune di Reggello (FI) di proprietà della .. può ritenersi pari a :

$V_c = \text{€ } 1.100.000,00 - \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 1.095.500,00$
--

NOTA IMPORTANTE: Si precisa che il giudizio di stima della cava così come valutato è strettamente subordinato al rinnovo dell'autorizzazione di escavazione, attualmente in corso di definizione.

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

<i>Uffici Via Lucca N°58 - Firenze</i>	€ 992.000,00
<i>Magazzino/Deposito Via Lucca N°64 Firenze</i>	€ 39.000,00
<i>Posto auto Via Madonna della Tosse n°9 - FI</i>	€ 32.500,00
<i>Terreni Isolotto (cifra arrotondata)</i>	€ 5.800,00
<i>Cava di Riscaggio-Reggello-Firenze</i>	€ 1.095.500,00
	Totale stima (arrotondata) € 2.165.000,00

A conclusione della perizia di stima dei beni immobili di proprietà
.., nel corso delle verifiche effettuate all'Agenzia del Territorio
ed in Conservatoria, sono emerse che esistono alcune particelle ancora attribuite alla ditta intestata ma che derivano da aggiornamenti catastali non ancora eseguiti.

In particolare questo riguarda alcune vendite di immobili edificati o ristrutturati dalla ditta stessa, derivanti da una serie di lottizzazioni, dove alcune particelle risultano ancora intestate alla

Nel Comune di Signa (vedi Accertamento della proprietà e dei subalterni ed elaborato planimetrico – Allegato L) alcune particelle che fanno parte di un piano di urbanizzazione, dovranno passare, per convenzione, sotto la gestione del Comune stesso.

Stessa situazione si presenta nel Comune di S. Casciano Val di Pesa dove è stata sottoscritta una Convenzione Urbanistica (rep. 13209) del 31/03/2003, relativa al piano di urbanizzazione a scopo residenziale in loc. Mercatale. Anche in questo caso alcune particelle risultano ancora intestate alla in attesa della presa in carico da parte del Comune (vedi estratto di mappa-foglio 58 Allegato L): la verifica è stata effettuata anche per le particelle individuate nel Comune di Lastra a Signa.

Il sottoscritto ha ritenuto che quanto sopra esposto non debba essere oggetto della presente stima.

Quesito b)

Valutazione beni mobili

I sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto nel corso della perizia hanno consentito di visionare e valutare, nelle varie sedi, i beni strumentali, le attrezzature, i materiali di proprietà della

La procedura di valutazione dei beni si è basata su parametri identificati dal mercato dell'usato, dal grado di manutenzione delle attrezzature, dalla vetustà e dalla richiesta di mercato.

Tutti i valori sono di stima riportati nella presente perizia sono da considerare al netto di I.V.A.

Per quanto riguarda gli automezzi sono stati controllati (per quanto possibile) i relativi libretti di circolazione al fine di verificare la loro data di immatricolazione.

Vista la difficoltà di visionare una serie di beni, conseguente alla loro difficile collocazione, si è proceduto a indicare quelli più significativi rilevati nel corso dei sopralluoghi e segnalati dalla proprietà stessa.

Sono stati forniti schemi di inventario che il sottoscritto ha verificato e valutato.

Abbiamo suddiviso i beni mobili in settori e tabelle, in modo da fornire una loro visione globale sintetica:

A) Uffici di Via Lucca 58 – Firenze:

A)	n°2 scrivanie +cassettiere + sedie da ufficio
	n°2 computer (n°1 LG - monitor Philips 170/15" - stampante Olivetti PG L12)
	n°1 armadio a muro + scaffali in legno
	n°1 computer Mind assemblato
	n°1 monitor Philips 105/15"
	n°1 stampante Toshiba
B)	n°2 scrivania in legno (1 antica in legno ciliegio) + 1 cassettera
	n°9 sedie (1 di pelle)
	n°3 armadietti
	n°1 poltrona
	n°2 armadietti in legno
C)	n°1 poltrona + tavolino
D)	n°4 armadio a muro laccato + 1 scaffalatura in ferro + 3 sedie (2 in pelle)
E)	scaffalature varie
F)	n°1 scaffalatura in legno
	n°1 scrivania in laminato
	n°1 scrivania con angoliera e cassettera
	n°1 computer LG + Monitor ACER 17" AC 711
	n°1 tecnigrafo + lampada + sedia
	n°1 stampante HP laserJet 4050
	n°1 stampante HP deskjet D2660
	n°2 sedie + 1 poltrona in tessuto
	n°1 tavolino in laminato
G)	n°1 scrivania in legno moderna + cassettera + sedia direzionale con schienale in tessuto;
	n°1 computer Intel (core) assemblato
	n°1 monitor philips 170 S2
	n°2 poltroncine in tessuto
	n°2 sedie in tessuto
	n°4 sedie in legno e paglia
	n°1 scrivania in legno;

	n°1 armadietto in legno con scaffalature
	n°1 mobiletto
H)	n°1 tecnigrafo 1,70 x 1,20 BF
	n°1 poltrona
I)	n°1 scrivania + armadio a parete
L)	n°1 scrivania + sedia (n°2 in tela)
	n°1 mobiletto
M)	n°1 armadietto in metallo
	n°1 scrivania in laminato
N.B.	tutte le stampanti sono in affitto + manutenzione.
	impianto condizionamento + centralina Telecom (non)

La tabella riporta l'elenco dei beni strumentali più significativi rilevati nel corso del sopralluogo, ambiente per ambiente (**vedi documentazione fotografica-Allegato A**)

La stima, data la qualità ed utilizzo del materiale, è stata eseguita a corpo:

Totale stima beni a corpo	€ 3.500,00
----------------------------------	-------------------

B) Elenco beni oggetto di affitto di azienda alla Società S.E.T. S.r.l con sede in Via Lucca N°58 utilizzati all'interno della cava

	ATTREZZATURE	STIMA in €
1	escavatore "kutoba 50 q.li" non targato;	4.000
2	autocarro per movimentazione terra "Astra" non targato	10.000
3	escavatore "komatsu" non targato (escavatore PC 400);	10.000
4	escavatore "Hidromac" non targato (H145 turbo);	6.000
5	escavatore con martellone "Flat" non targato (SL9 FIA SIMET)	8.000
6	pala gommata "Fiat Allis" non targato (FR 20B) + martellone;	10.000
7	muletto "Daewoo" non targato D25S;	4.000
8	autogrù semovente "Rigo" non targato (	4.000
9	Daily "Iveco" con serbatoio per gasolio targa CB156DR (Isolotto)- pignorato - deposito Isveg	5.000
10	Daily "Iveco" targa CF430PL	4.000
11	autovettura "Mercedes" targata AC924RF (Via Lucca 64)	Non Valutabile
12	Autovettura Yaris targata BX171RV (venduta)	Non Valutata
13	escavatore "Kubota KX 36" targata BX171RV(Isolotto)	4.000

La lista è stata effettuata sulla base dell'elenco fornito dalla Società (**vedi Allegato M**) e dei riscontri effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (**documentazione foto-**

grafica- Allegato I) e la valutazione in base all'anno di immatricolazione e/o di acquisto e dal grado di usura, tenuto conto che alcuni mezzi attualmente non vengono utilizzati; alcune attrezzature sono operative nella cava di Riscaggio, alcuni sono parcheggiati all'interno dell'area utilizzata a deposito di Via dell'Isolotto.

Totale stima beni	€ 69.000,00
--------------------------	--------------------

C) Altri Automezzi ed autocarri per movimento terra:

	ATTREZZATURE	STIMA in €
1	Autocarro 3 assi 190E31K targato CG850RK – pignorato - deposito Isolotto	10.000
2	Autocarro Iveco 120E18K targato CB300DS – pignorato-portato deposito Isveg	11.000
3	Autocarro Iveco 175 targato FIN00244 completo di gru - Isolotto	6.000
4	Daily Iveco targato BX642EY (Isolotto)	7.000
5	Bobcat minipala Gehl 4635 dxt - pignorato – Isolotto	6.000

Totale stima beni	€ 40.000,00
--------------------------	--------------------

D) Materiale ed attrezzature presenti presso il deposito all'Isolotto -Loc.Sardigna:

	ATTREZZATURE E MATERIALI	STIMA in €
1	furgone Ford 9 posti - targa FIG00004 (OK); NON valutabile	Non Valutabile
2	furgone Fiat Ducato 6 posti - targa TO13961P (OK);	Non valutabile
3	autovettura Toyota Yaris - targa CP392VT;	Non Valutabile
4	autovettura Fiat Punto - targa AY998EP;	Non Valutabile
5	gru a colonna altezza mt. 25.00 - pignorata	3.000,00
6	rimorchio carrellone trasporto mezzi d'opera (FI027952)	1.500,00
7	caldaia per diffusione emulsione bituminosa;	50,00
8	fresa per Bob Cat;	150,00
9	compressore d'aria elettrico 150 lt. Circa;	50,00
10	compressore a gasolio Atlas Copco;	50,00
11	mola con spazzola d'acciaio;	100,00
12	tagliatrice a banco;	300,00
13	sega circolare (Cantiere/Cava)	N.P.
14	secchione da ¼ mc	10,00
15	secchione da ¼ mc	10,00
16	n°2 semafori;	50,00

17	ponteggio completo Carpedil 600mq circa;	1.430,00
18	baracca docce dim. 2,50 x 2,50 mt. Circa	200,00
19	n°2 bagni mobili da cantiere;	100,00
20	n°2 container dim. 11,00 x 2,50 mt. Circa;	400,00
21	container spogliatoio dim. 6,00 x 2,50 mt.;	200,00
22	n°2 baracche ufficio dim. 5,00 x 2,00;	400,00
23	baracca ufficio con w.c. dim. 6,00 x 2,00; -pignorato	500,00
24	pezzame tubazione in pvc diametri vari;	
25	tubazione p.e. per gas diam. 60 mm, 20 mt.;	
26	tubazione p.e. per acqua diam. 60 mm, 30 mt.;	
27	blocchetti vibrocompresso in cls dim. 12 x 25 x 25 cm, 4 ½ basi;	
28	unibloc autobloccanti 8 ½ basi;	
29	greenpav in cls vibrocompresso 3 basi	
30	cordonato in cls vibrocompresso dim. 20 x 100 x 25 cm., 5 basi;	
31	cordonato in cls vibrocompresso dim. 20 x 100 x 25 cm., 5 basi;	
32	zanella mista ad una doppia falda, in cls vibrocompresso totale 60 mt.;	
33	argilla espansa Leca ½ base;	
34	elemento gradino in cotto 3 basi;	
35	pianella da spacco in cotto 6 basi;	
36	pignatte dim. 40 x 12 x 25 cm., 1 base;	
37	embrici ½ base;	da voce 24 a voce 38
38	pianelle in cotto 1 ½ basi;	700,00
39	Rullo FIAF553 -pignorato	1.500,00
40	Rullo cc21 - FIAH064 - pignorato	2.000,00
41	Miniescavatore KX91-pignorato	1.500,00
42	N° 1 betoniera piccola	300,00
43	Vibrofinitrice Marini MF 320 - pignorato	3.500,00

Totale stima beni	€ 18.000,00
--------------------------	--------------------

Si precisa che la tabella precedente è stata compilata tenendo conto dell'inventario fornito dalla Società in liquidazione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il deposito selezionando il materiale che in maggior parte risulta accatastato in maniera disordinata: sulla valutazione dei mezzi e delle attrezzature ha influito lo stato di caren-
te manutenzione degli stessi (**documentazione fotografica tabella C e D- Allegato F**)

Inoltre le tabelle C) ed D) riportano una serie di mezzi e attrezzature precedentemente pignorate (vedi verbale pignoramento-**Allegato N**)

E) Attrezzature utilizzate nelle lavorazioni della pietraforte nella cava di Riscaggio – Reggello -Firenze

Dobbiamo sottolineare che tutte le attrezzature presenti nella cava, ad esclusione dei mezzi utilizzati nelle fasi di scavo ed estrazione, sono parte integrante della cava stessa e nascono in funzione della durata del piano di coltivazione: alla fine del ciclo, tali impianti, che si possono considerare fissi per la loro tipologia costruttiva, dovranno essere rimossi, così come tutte le strutture presenti (tettoie, capannoni, box ecc.)

In particolare ci riferiamo al mulino e al frantoio utilizzato per la frantumazione e produzione del macinato, ai tre nastri trasportatori, alla cabina elettrica e alla sottocabina utilizzate per fornire l'energia sufficiente all'intero impianto.

Inoltre anche i macchinari disposti all'interno delle aree a loro dedicate, come i telai tagliablocchi, le troncatrici ecc, sono state realizzati e forniti dalle case costruttrici su preciso progetto e esigenze di produzione della i e, quindi, trovano diffi-
coltà di reinserimento (anche per le loro caratteristiche costruttive) sul mercato attuale dell'usato.

Il sottoscritto comunque, ha ritenuto di dover fornire una stima in percentuale che possa indicare il valore attuale dei macchinari utilizzati per le lavorazioni della pietraforte (**vedi documentazione fotografica attrezzature – Allegato I**).

Si è reso necessario, quindi, verificare tutta la documentazione che è stato possibile reperire in azienda relativa ai prezzi di acquisto delle attrezzature (un buon numero di

macchine sono degli anni 80/90); dove non è stato possibile trovare indicazioni, sono state consultate le ditte costruttrici e gli operatori del settore dell'usato.

Nella tabella successiva si elencano le principali attrezzature per le lavorazioni presenti e che attualmente risultano funzionanti.

	ATTREZZATURE PRESENTI IN CAVA	Prezzo di acquisto in €
1	Attestatrice con rulliera e tagliablocchi con ascensore + rulliera (Barsanti)	58.000,00
2	Stroncatrice con banco (Steinex)	30.900,00
3	Stroncatrice per mattonelle (Zorrato)	20.000,00
4	Pesa (Bilancia)	10.000,00
5	Fresa con banco fisso (Toncini)	10.000,00
6	Levigatrice con banco (Toncini)	6.100,00
7	Aspiratore per banco (Denver)	5.500,00
8	N°2 Telai per segatrice per pietra con carrello (Fraccaroli e Balzan)	22.000,00
9	Attestatrice con banco (Fraccaroli e Balzan)	6.900,00
10	Fresa con banco girevole (Terzago)	6.200,00
11	N°2 compressori con serbatoio	1.000,00
12	N°2 paranchi con ventose	1.500,00
13	Telaio con carrello (Fraccaroli e Balzan)	NON FUNZIONANTE
14	Levigatrice multipla (Breton)	NON FUNZIONANTE
15	Tagliablocchi (Cappelli)	NON FUNZIONANTE
16	Incidenza parti di frantoio, nastri trasportatori e depuratore	5.000,00

La precedente tabella si basa anche sulle indicazioni fornite dalla Società e dalle verifiche effettuate all'interno della cava: la lista indica le principali attrezzature presenti e che attualmente lavorano a passo ridotto per il fermo imposto dal non rinnovo della autorizzazione di escavazione.

In sede di stima dei beni mobili sopra elencati, considerando il grado di vetustà e manutenzione di tali attrezzature e la difficoltà di inserimento delle stesse sull'attuale merca-

to del settore, si considera un valore a corpo del 10% sull'importo totale presunto di acquisto:

Totale stima beni € 183.000,00 x 10% = valore arrotondato € 18.300,00
--

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE BENI MOBILI

<i>Arredi Uffici Via Lucca N°58</i>	€ 3.500,00
<i>Attrezzature e macchinari in affitto S.E.T. S.r.l.</i>	€ 69.000,00
<i>Macchine ed autocarri vari</i>	€ 40.000,00
<i>Materiale ed attrezzature deposito Isolotto</i>	€ 18.000,00
<i>Macchinari per la lavorazione in cava</i>	€ 18.300,00
	<i>Totale stima</i> <i>€ 148.800,00</i>

Firenze, 25 maggio 2012

Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Vincenzo Giuliano

Allegati:

- A) Documentazione fotografica unità immobiliari - uffici Via Lucca N°58 Firenze
- B) Visura storica, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici uffici -Firenze
- C) Documentazione fotografica fondo Via Lucca N°64 - Firenze
- D) Visura storica, planimetria catastale fondo Via Lucca N°64- Firenze
- E) Visura storica, planimetria catastale posto auto Via Madonna della Tosse N°9-Firenze
- F) Terreno Isolotto – Loc.Sardigna -Documentazione fotografica
- G) Situazione particelle terreno Loc. Sardigna e varie
- H) Certificato catastale e estratto mappa terreno Isolotto
- I) Documentazione fotografica cava di Riscaggio-Reggello-Firenze
- J) Visure catastali, estratti di mappa, individuazione cava di Riscaggio
- K) Documentazione iter nuovo piano recupero ambientale cava
- L) Situazione catastale Signa, Lastra a Signa, S. Casciano
- M) Elenco attrezzature in affitto SET
- N) Verbale pignoramento

Tribunale Civile di Firenze
Verbale di Giuramento Perizia

L'anno 2012 e questo dì venticinque (25) del mese di Maggio a Firenze.

Davanti al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Firenze è personalmente comparso il Dott. Ing. Vincenzo Giuliano, nato a Venezia il 20 Agosto 1954 e residente a Firenze in Via E. Spinucci N°11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze, al N°2481, con studio tecnico in Via I. Bonomi N°15 – Firenze, il quale chiede di asseverare con giuramento la sua perizia riguardante la stima dei beni immobili e mobili su incarico del Tribunale di Firenze in merito alla Procedura di Concordato Preventivo “S.A.C. Guerri Spa in liquidazione” – N. Registro Procedura 02/12 del Tribunale di Firenze - Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori - Commissario Giudiziale : Dott. Daniele Fico.

Il sottoscritto Cancelliere, ammonito l'Ing. Vincenzo Giuliano ai sensi di Legge, lo invita a prestare giuramento:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI COL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA".

Il Perito
Dott. Ing. Vincenzo Giuliano

Il Cancelliere