REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI LATINA
COMUNE DI PRIVERNO

STIMA DELL'ATTIVITA' ESTRATTIVA UBICATA IN VIA FASCIA SNC, LOCALITA' COLLE MINEROCCIO

RELAZIONE TECNICA

IL COMMITENTE

Prof. Fabrizio Di Lazzaro

IL GEOLOGO

Dott. Leonardo Nolasco

LEONARDO
NOLASCO
20.02.2026
16:38:44
GMT+01:00

RIFERIMENTI NORMATIVI

DATA

FEBBRAIO 2026

ACQUASUOLOAMBIENTE
DI LEONARDO NOLASCO
STUDIO DI GEOLOGIA

Via Filippo Antonio Gualterio N° 50 - 00139 Roma

contatti: Tel. 06/48071169 - 328/0149879 - E-mail: tecnica@asa-nolasco.it; tecnica.deleo@asa-nolasco.it

sito web: https://www.asa-nolasco.it/

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

INDICE

1. PREMESSA 2
2. IMPIANTO DI PRIMA LAVORAZIONE 4
3. TERRENI 8
4. SINTESI DELLE POTENZIALITÀ DELLE PROPRIETÀ 14
5. CONCLUSIONI 18
6. STIMA FINALE 19
6.1 Valore commerciale 19
6.1.1 Valore commerciale minimo 19
6.1.2 Valore commerciale massimo 19
6.2 Valore di mercato 20
6.2.1 Valore di mercato minimo 20
6.2.2 Valore di mercato massimo 20
6.3 STIMA FINALE DEL VALORE 21

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

1. PREMESSA

In data 09/10/2025 il Prof. Fabrizio Di Lazzaro, curatore della liquidazione giudiziale, è stato autorizzato dal Giudice Dott. Francesco Cottone ad incaricare lo scrivente Geol. Leonardo Nolasco di redigere una stima del valore delle proprietà della soc. Stradaioli Costruzioni Generali Srl riferite all'attività estrattiva ubicata via Fascia snc, località Colle Mineroccio, nel comune di Priverno (LT).

In particolare, la richiesta è riferita alle proprietà insistenti in Comune di Priverno e consistenti in terreni e impianti all'interno di una attività estrattiva esaurita per la quale è in corso di esecuzione il piano di recupero.

L'area di studio si ubica nel comune di Priverno (LT) a circa 5 km a W dell'omonimo centro abitato. L'attività estrattiva si raggiunge in modo agevole tramite la SR156var che si collega alla SS156 (strada dei Monti Lepini). La stima dell'attività estrattiva viene effettuata per una porzione dell'area di cava, in particolare quella individuata al catasto, del comune di Priverno, sul foglio n. 26 p.lle 26, 21, 27, 17, 28, 29, 30, 23 e foglio n. 27 p.lle 14, 15, 16.

Per l'esecuzione dell'incarico lo scrivente ha eseguito un sopralluogo nell'area di interesse visionando tutti gli asset disponibili presso il sito (Cfr. Tav. 2).

La presente relazione consta di due macrocapitoli che definiscono le succitate proprietà e di un capitolo conclusivo con la stima e le relative giustificazioni.

La suddivisione nei macrocapitoli è necessaria in quanto nell'area è presente:

1. Impianto di prima lavorazione.
2. Proprietà di terreni.

Trattasi di due proprietà totalmente differenti che devono essere necessariamente trattate separatamente.

Per l'impianto di prima lavorazione si è valutata:

- la consistenza;
- l'età;
- il valore residuo;
- i costi di smontaggio e rimontaggio.

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

Per i terreni il lavoro è stato più complesso in quanto, essendo gli stessi limitrofi alla cava, il valore degli stessi poteva essere legato direttamente all'esistenza dell'attività estrattiva stessa attraverso la possibilità di ampliamento di questa. Si è quindi proceduto a verificare la "legittimità" dell'attività estrattiva in essere e della sua possibilità di ampliamento.

Tavole:

Tav. 1 Inquadramento territoriale

Tav. 2 Documentazione fotografica

Tav. 3 Carta dei vincoli riscontrati

Allegati:

All. 1 Documento da Comune di Priverno n. 0019380 del 11-11-2010

All. 2 Documento da Comune di Priverno n. 0018109 del 09-07-2021

All. 3 Documento da Comune di Priverno n. 0013336 del 25-05-2021

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

2. IMPIANTO DI PRIMA LAVORAZIONE

Si tratta di un impianto di prima lavorazione di materiali inerti provenienti dalla cava la cui principale funzione e legittimità risiede nell'esistenza stessa della cava fino al suo completo recupero. Al termine delle attività autorizzate per l'attività estrattiva con il ripristino dello stato dei luoghi l'impianto deve essere rimosso.

Pertanto, il presente punto e la conseguente stima risultano legati al secondo punto.

L'impianto di frantumazione e selezione per la lavorazione di roccia calcarea per la produzione di inerti per calcestruzzo e conglomerato bituminoso, presenta le seguenti caratteristiche:

Marca modello → Continental Nord

Data → 2003, ampliato nel 2012 con linea di lavaggio e selezione inerti

Consistenza →

- tramoggia di carico con capacità pari a 50 m^3 geometrici
- alimentatore vibrante — Mod. 1400x6 m
- mulino primario a martelli — PB 140/175 SR4
- nastro trasportatore — N.T. 1200X8 m
- nastro trasportatore — N.T. 1200X26 m
- vaglio vibrante sgrossatore — Mod. V.V.S 1800X6000 2P
- nastro estrattore — N.E. 1000x7.5 m
- nastro trasportatore — N.T. 650X30 m
- nastro trasportatore — N.T. 1200X50 m
- tunnel di estrazione
- alimentatore a cassetto n.3 pezzi — Mod. AC 105
- nastro estrattore — N.E. 1200X33 m
- mulino a martelli — Mod. FUS1315
- nastro trasportatore — N.T. 800X37 m
- vaglio vibrante n.2 pezzi — Mod. V.V. 1800X6000 2P
- nastro estrattore — N.E. 1000X5.2 m
- nastro estrattore — N.E. 800X6.5 m
- nastro trasportatore n.4 pezzi — N.T. 650X25 m
- nastro trasportatore — N.T. 800X42 m

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

- silo polmone 160 mc
- alimentatore vibrante N.2 AV100
- mulino a martelli n.2 pezzi MR1
- nastro trasportatore N.T. 800X10 m
- nastro trasportatore N.T. 800X30 m
- vaglio vibrante n.2 pezzi Mod. V.V. 1800x6000 2P
- nastro estrattore n.2 pezzi N.E. 800x6 m
- nastro trasportatore N.T. 650X6.5 m
- nastro trasportatore N.T. 650X20 m
- nastro trasportatore N.T. 650X5 m
- nastro trasportatore N.T. 650X30 m
- nastro trasportatore N.T. 650X15 m
- nastro trasportatore N.T. 650X18 m
- silo polmone 4 mc
- alimentatore vibrante AV100
- frantoio secondario a mascelle Mod. CNS 1300
- nastro trasportatore N.T. 650X21 m
- silos stoccaggio polveri
- coperture nastri trasportatori
- coperture vagli vibranti
- filtro a maniche per aspirazione polveri con condotti di aspirazione
- impianto elettrico kW 1800 circa

Elementi e macchine che compongono l'impianto di lavaggio:

- nastro trasportatore N.T. 650X4 m
- alimentatore vibrante Mod. 1400x6 m
- nastro trasportatore N.T. 650X20 m
- sfangatrice a palette SP 95/270
- griglia vibrante 800x1500 mm
- vaglio vibrante Mod. V.V. 1500x6000 2PL
- recuperatrice a tazze LT 503
- idrociclone Mod. GRS-40/6.5/1.6
- nastro trasportatore N.T. 650X7 m
- nastro trasportatore N.T. 650X20 m
- vaglio sgocciolatore Mod. V.S. 800X2000
- nastro trasportatore N.T. 650X11 m

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

- silo polmone 5 mc
- alimentatore vibrante AV080
- mulino a griglie MG 15/4
- nastro trasportatore N.T. 650X13 m
- nastro trasportatore N.T. 650X25 m
- impianto completo di trattamento e chiarifica acque torbide
- impianto elettrico kW 360 circa

Elementi e macchine che compongono l'impianto di calcestruzzo:

- tramogge per inerti n.6 x 15 mc
- tramoggia primaria n.1 x 10 mc
- nastro trasportatore N.T. 50X10 m
- nastro deviatore N.D. 50X3 m
- silos per cemento n.3 x 900 qli
- impianto elettrico kW 90 circa

Valore → impianti mantenuti nell'attuale sito produttivo

IMPIANTO DI MACINAZIONE E SELEZIONE	EURO 340.000,00
IMPIANTO DI LAVAGGIO INERTI	EURO 140.000,00
IMPIANTO CALCESTRUZZO	EURO 35.000,00
TOTALE	**EURO 515.000,00**

Costi di smontaggio, trasporto e rimontaggio in altro sito →

EURO 515.000,00 CON DEPREZZAMENTO DEL 40% (EURO 206.000,00), DUNQUE IN **TOTALE EURO 309.000,00**

Il valore sopra riportato è quello dell'impianto come presente nell'attività estrattiva potremmo definirlo un valore *"tecnico"* si è proceduto anche a verificare il reale interesse del mercato per l'acquisto dello stesso che potremmo definire *"valore reale"*.

Si è chiesto a tre operatori primari interesse per l'impianto fornendo esclusivamente la consistenza e qualche fotografica in forma totalmente anonima:

1) si è dichiarato subito non interessato;

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

2) si dichiarato interessato ma necessita di una verifica diretta dello stato di manutenzione e non ha proposto alcun prezzo;
3) si è dichiarato interessato e, previa verifica di tutte le condizioni a contorno (distanza; stato di manutenzione; costi di smontaggio), ha valutato un valore intorno ai 400.000,00 €.

In conclusione, è possibile asserire che l'impianto ha un suo valore sia tecnico che di mercato e potenzialmente può generare un profitto.

Il prezzo si potrebbe trovare in una forbice realistica tra **300.000,00 e 350.000,00** €.

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

3. TERRENI

In comune di Priverno (LT), in località Colle Mineroccio, la soc. Stradaioli Costruzioni Generali Srl è proprietaria dei seguenti terreni:

Foglio: 26

Particelle: 27-23-21-26-17-28-29-30

Foglio: 27

Particelle: 14-15-16

Per effettuare la stima dei terreni e valutare il valore degli stessi, oltre il mero valore agricolo, si è proceduto ad una disamina dell'attività estrattiva confinante che può rappresentare un interessante PLUS valore sul terreno altrimenti agricolo.

Si è quindi proceduto su diversi livelli:

a) legittimità attività estrattiva;
b) possibilità utilizzo terreni per ampliamento di cui al punto a);

a) legittimità attività estrattiva

L'autorizzazione è rilasciata dal Comune di Priverno, Provincia di Latina, con prot. n. 19380 del 11-11-2010 in base alla Legge Regionale 17/2004 (Cfr. All. 1).

La seconda proroga è stata rilasciata con prot. n. 0018109 del 09-07-2021 dal Comune di Priverno, Provincia di Latina, dal Dipartimento 3 – Tecnico Urbanistico Ambiente Igiene in base all'art. 34, comma 1 della Legge Regionale 17/2004 (Cfr. All. 2).

L'attività estrattiva risulta essere legittima ma **chiusa**.

Il documento reperito "Comune di Priverno con prot. n. 0013336 del 25-05-2021 indica la chiusura attraverso l'art. 16 della LR 17/2004 dell'attività estrattiva" (con un piccolo sforamento oggetto di ripristino) (cfr. All. 3).

Pertanto, l'attività estrattiva è chiusa e cessata e l'idea di ampliamento **non PUÒ** essere portata avanti. Può invece essere valutata la possibilità di una nuova cava facilitata dalla presenza dell'attività estrattiva esaurita.

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

Si è quindi predisposto un "siting" sulla verifica dei vincoli e sulla potenzialità di poter autorizzare le particelle come nuova cava.

b) possibilità utilizzo terreni per ampliamento di cui al punto a);

Per verificare la possibilità di utilizzo dei terreni come nuova cava è stata predisposta la cartografia di inquadramento di Tav. 1.

Sono stati verificati i seguenti piani e vincoli:

Rete Natura 2000

Il progetto "Rete Natura 2000" è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Una porzione dell'area esaminata ricade all'interno di una ZPS identificata dal codice IT6030043 "Monti Lepini". Pertanto, al netto di altre procedure, sarà necessario sottoporre il progetto a valutazione di Incidenza (VIncA) secondo le modalità di cui alla DGR 938/2022.

Le particelle 14-15-16 del foglio 27 ricadono nell'area ZPS.

Per le particelle non direttamente interessate ma limitrofe è necessario attivare una procedura di screening di ViNCA per valutare eventuali impatti sulla tutela.

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

Aree Protette (EUAP)

È stato consultato anche l'Elenco Ufficiale delle Aree naturali Protette, che racchiude tutte le aree naturali protette, marine e terrestri che rispondono ai criteri stabiliti con Delibera del Comitato Nazionale per le Aree Naturali Protette del 01/12/1993.

Attualmente è in vigore il 6° aggiornamento, approvato con Delibera della Conferenza Stato-Regioni del 17 dicembre 2009 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31/05/2010: dalla cartografia ufficiale presente sul sito del Geoportale Nazionale del MASE (Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica) l'area in esame non ricade in alcuna perimetrazione pertanto non è stata redatta la cartografia inerente nella Tav. 1.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

Il PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, è stato redatto secondo i contenuti della L.R. 24/1998, è un piano paesaggistico che sottopone a specifica normativa d'uso l'intero territorio della Regione Lazio con la finalità di salvaguardia dei valori del paesaggio ai sensi dell'art. 135 e 143 del D.Lgs. 42/2004.

Di seguito si riportano in stralcio le tavole del PTPR, approvato con DCR 5/2021 e rettificate con DGR 228/2022 e DGR 259/2024 con evidenziata l'area in oggetto.

Rispetto ai "Sistemi ed ambiti del paesaggio" perimetrati nella Tavola A le aree in disponibilità ricadono in:

- PAESAGGIO NATURALE;
- PAESAGGIO NATURALE DI CONTINUITÀ.

La tav A è **cogente solo in presenza di Beni paesaggistici** di cui alla tavola B.

Rispetto ai "Beni paesaggistici" perimetrati nella Tavola B del PTPR le aree in esame ricadono in "Protezione delle aree boscate", l'art 39 "Protezione delle aree boscate" al comma 1 delle NTA prevede: "*1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1,*

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

lettera g), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227.".

L'art. 51 "Attività estrattive" comma 1 delle stesse NTA specifica che: "*L'apertura di nuove cave e di nuove miniere, l'attività di ricerca di materiale litoide nonché l'ampliamento di cave e di miniere esistenti o la ripresa di quelle dismesse non sono consentiti nelle aree vincolate ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c) del Codice salvo quanto previsto nei commi 2 e 4".*

Sono soggette a vincolo area boscata la particella 16 del foglio 27, parte della particella 15 del foglio 27 e parte della particella 23 del foglio 26.

Piano Regolatore Generale (PRG)

Il Piano Regolatore Generale del comune di Priverno è stato adottato con Delibera C.C. n. 2 del 21/02/2003 e successiva riadozione con D.C.C. n. 7 del 31/03/2004, trasmesso alla Regione Lazio in data 16/03/2004 e 02/03/2005.

La zonizzazione relativa ai terreni in interesse è riportata nella tavola 9 "Zonizzazione Territorio Comunale". I perimetri dei lotti ricadono in:

SOTTOZONA E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA. È la zona di pianura e montana destinata principalmente alla attività agricola che, in relazione agli ordinamenti agricoli prevalenti, viene classificata nelle ulteriori seguenti sottozone.

Le particelle 27-23-21-26-17-28-29-30 del foglio catastale 26 ricadono in sottozona E2.

SOTTOZONA E3 – ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE. È la zona di alto valore ambientale coperta da boschi o destinata a rimboschimento in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di cui alla lettera b) volte alla conduzione del fondo in

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

radure non coperte dalla vegetazione con i seguenti indici: - Indice fondiario complessivo 0,01 mc/mq - Altezza massima 4,50 m. - Distanza dai confini m. 10,00 - Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada - Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

Le particelle 14-15-16 del foglio catastale 27 ricadono in sottozona E2.

Vincolo Idrogeologico

La Regione Lazio, con la deliberazione di Giunta regionale 3 dicembre 2024 n. 1038, ha fornito un utile strumento interpretativo ed esplicativo sulla corretta applicazione delle disposizioni in materia di rilascio del nulla osta al vincolo idrogeologico, contenute nella legge regionale n. 53/1998, coerentemente con quanto disciplinato con la successiva normativa forestale contenuta nella legge regionale n. 39/2002.

Le particelle 16 del Foglio 27 e una parte della particella 21 del Foglio 26 ricadono in zone sottoposte a vincolo idrogeologico.

Nel caso di opere che interessano solo parzialmente aree gravate dal Vincolo Idrogeologico, i relativi nulla osta saranno rilasciati solo per le porzioni delle zone di intervento ricadenti nell'area vincolata. Per le parti delle opere non ricadenti in aree gravate dal vincolo idrogeologico dovranno essere presentate opportune valutazioni al fine di verificare eventuali impatti negativi sulle aree gravate dal vincolo.

Piano d'Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area in studio si inserisce all'interno della Pianificazione dell'ex Autorità dei Bacini Regionali del Lazio ad oggi Autorità Distrettuale dell'Appennino Centrale.

Il PAI - primo aggiornamento, viene adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Tevere con deliberazione n. 125 del 18 luglio 2012 e viene pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 12 agosto 2013.

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

Il piano di bacino, qualificato come piano territoriale di settore, assume la valenza di Piano sovraordinato ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo e alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisico-ambientali del bacino idrografico interessato.

Analizzando la posizione dell'area in studio, i terreni in oggetto non risultano interessasti da aree di rischio o pericolo né per frana né per inondazione, come risulta dalla Tavola 2.08 Sud del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (P.A.I.) Bacini Regionali Del Lazio - Cartografia aggiornata alla data del 12/02/2015. Rispetto al Piano di Assetto idrogeologico, non risultano quindi elementi condizionanti l'attività.

Piano Gestione Rischio Alluvione dell'Appennino Centrale (PGRAAC)

La direttiva 2007/60/CE, recepita nell'ordinamento italiano con D.Lgs n. 49/2010, ha introdotto per i singoli Stati membri l'obbligo di predisporre appositi Piani di gestione del rischio alluvioni (PGRA) che prevedano, sulla base di apposite mappe di pericolosità e di rischio, la programmazione ed attuazione di adeguate misure, a carattere strutturale e non strutturale, di prevenzione, protezione, preparazione e ripristino post evento

Il piano si pone l'obiettivo di costruire un quadro conoscitivo omogeneo sugli effetti che gli eventi alluvionali generano su un territorio in termini di:

1) aree allagate;

2) popolazione coinvolta;

3) superficie urbanizzate e produttive ed infrastrutture strategiche interessate;

4) beni ambientali e storico-culturali interessati.

È stata consultata la cartografia inerente alla pericolosità e al rischio alluvione ma da entrambe le cartografie non risultano perimetrazioni.

È stata condotta, anche in questo caso, una discreta indagine di mercato alla quale non è seguita **NESSUNA** proposta, pertanto, non valutabili da un punto di vista commerciale.

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

4. SINTESI DELLE POTENZIALITÀ DELLE PROPRIETÀ

Si sono verificati elementi di attenzione progettuale **CRITICI** per le particelle 14, 15 e 16 del foglio 27 e particelle 21/p e 23/p del foglio 26.

Prive di vincoli sono le p.lle 27-23-26-17-28-29-30 del foglio 26 e le p.lle 14-15 del foglio 27.

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Livello	Nota
26	27	820		Screening VINCA
26	23	15.990		Area boscata parte
26	21	6.700		Screening VINCA/Nulla Osta Vincolo Idrogeologico
26	26	700		Screening VINCA
26	17	650		Screening VINCA
26	28	930		Screening VINCA
26	29	1.390		Screening VINCA
26	30	1.000		Screening VINCA
27*	14	53		ZPS
27*	15	71.780		ZPS/boscata parte
27*	16	51.090		ZPS/boscata/VI

* pur non essendo emersi elementi ostativi per conoscenza personale dello scrivente sul tema delle nuove cave la probabilità di avere un'autorizzazione sul foglio 27 e praticamente nulla per sovrapposizione di interessi pubblici di conservazione del territorio.

Legenda	
Nessuna problematica	
Attenzione progettuale	
Elementi ostativi	

La procedura per apertura di una nuova cava prevede un iter autorizzativo che dura in media **da 2 a 3** anni.

Va necessariamente richiesta la verifica di assoggettabilità a VIA/PAUR e lo screening di VINCA, oltre agli elaborati normalmente necessari che possono essere sintetizzati in:

- relazione tecnica;
- elaborato grafico;
- dichiarazione capacità tecnico economica;

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

- relazione geologica e sulla stabilità dei versanti;
- relazione agronomica sullo stato di fatto e sul recupero;
- progetto di recupero dell'attività estrattiva.

A) Valore dei terreni foglio 26:

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Tipologia catastale
26	27	820	Uliveto
26	21	6.700	Uliveto
26	26	700	Uliveto
26	17	650	Uliveto
26	28	930	Uliveto
26	29	1.390	Uliveto
26	30	1.000	Uliveto
	TOTALE	***12.190***	

Considerando dei valori commerciali minimi (1,4 €/mq) e dei valori massimi (1,9 €/mq) le proprietà assumono i seguenti valori.

Foglio	Particella	Superficie (mq)	1,4 €/mq	1,9 €/mq
26	27	820	1.148,00	1.558,00
26	21	6.700	9.380,00	12.730,00
26	26	700	980,00	1.330,00
26	17	650	910,00	1.235,00
26	28	930	1.302,00	1.767,00
26	29	1.390	1.946,00	2.641,00
26	30	1.000	1.400,00	1.900,00
	TOTALE	***12.190***	***17.066,00***	***23.161,00***

Dunque, per un totale di 12.190 mq emerge un valore totale di proprietà agricole di tipo uliveto che oscilla tra 17.066,00 € e 23.161,00 €.

Considerando però un delta per eventuale interesse nuova cava circa del 20% si stima una forbice che va da 20.479,20 € a circa 27.793,20 €.

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

B) Valore particella 23 foglio 26

Questa particella presenta una superficie di 15.990 mq e il suo valore catastale di tipo agricolo oscilla tra 22.386,00 € a 30.381,00 €.

Ma attenzione poiché questa particella è oggetto di recupero attività estrattiva pregressa, pertanto, il suo valore attuale reale sul mercato non è valutabile.

Ci si deve attenere a valori ipotetici come area agricola ma considerare che attualmente è un vuoto di cava privo sia di valore agricolo/estrattivo.

C) Valore dei terreni foglio 27:

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Tipologia catastale
27	14	53	Bosco
27	15	71.780	Bosco
27	16	51.090	Bosco
	TOTALE	***122.923***	

Considerando dei valori commerciali minimi (1,1 €/mq) e dei valori massimi (1,4 €/mq) le proprietà assumono i seguenti valori.

Foglio	Particella	Superficie (mq)	1,1 €/mq	1,4 €/mq
27	14	53	58,30	74,20
27	15	71.780	78.958,00	100.492,00
27	16	51.090	56.199,00	71.526,00
	TOTALE	***122.923***	***135.215,30***	***172.092,20***

Dunque, per un totale di 122.923 mq emerge un valore totale di proprietà di tipo bosco che oscilla tra 135.215,30 € e 172.092,00 €.

Totale valore **"teorico"** dei terreni:

Min: $A+B+C$ = 20.479,20 + 22.386,00 + 135.215,30 = **178.080,50 €**

Max: $A+B+C$ = 27.793,20 + 30.381,00 + 172.092,00 = **230.266,20 €**

In sintesi, va però considerato che la particella 23 foglio 26 potrebbe rappresentare un **costo per il completamento** del recupero **o avere un valore**

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

per attività di recupero nell'ambito della gestione di terre e rocce e/o nell'ambito della gestione di "rifiuti inerti".

Ma è assolutamente impossibile poter fare qualsiasi tipo di stima in quanto dipendente da un numero eccessivo di fattori quali:

1) esistenza di un mercato;

2) interesse di imprese verso quello specifico mercato;

3) regime autorizzativo lungo e complesso con tempistiche indefinite che potrebbero portare alla cessazione del punto 1) e quindi rendere inutile il percorso autorizzativo; etc

Realisticamente il valore ad oggi per la particella 23 è pari a zero; stesso valore (zero) da attribuire alla particella 16 del foglio 27 per una tale sovrapposizione di vincoli da renderla di fatto inutilizzabile per qualsiasi operazione.

Con le considerazioni sopra riportate il valore **"realistico"** dei terreni è:

Min: $A+C/p$ = 20.479,20 + 79.016,30 = **99.495,50 €**

Max: $A+C/p$ = 27.793,20 + 100.556,20 = **128.359,40 €**

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

5. CONCLUSIONI

Per l'impianto di prima lavorazione la stima del valore si può attestare in una forbice

Min → 300.000,00 €

Max → 350.000,00 €

questa è la stima del valore commerciale valutata dell'impianto considerando il suo valore tecnologico che la potenziale richiesta di mercato.

Per le particelle 27-21-26-17-28-29-30 del foglio 26 si può considerare un valore che va da:

Min → 17.066,00 €

Max → 23.161,00 €

per il solo valore agricolo;

e circa:

Min → 20.479,20 €

Max → 27.793,20 €

con la maggiorazione del 20% per potenzialità estrattiva.

La maggiorazione per la potenzialità estrattiva **non è automatica** ma rappresenta una possibilità di valorizzazione soggetta ad apposita autorizzazione e quindi soggette ad un'alea di incertezza.

Si può invece considerare per le particelle 14-15-16 del foglio 27 un valore compreso tra:

Min → 135.215,30 €

Max → 172.092,20 €

La particella 23 (superficie di 15.990 mq) del foglio 26 va trattata separatamente dal resto, il valore della particella sulla carta è di:

Min → 22.386,00 €

Max → 30.381,00 €

ma per i motivi esposti nel precedente capitolo è difficile stimare un suo reale valore commerciale sul mercato.

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

6. STIMA FINALE

Di seguito la stima suddivisa (per i soli terreni) tra il *valore commerciale* e il *valore di mercato* e una stima del valore complessivo a corpo di entrambi gli asset.

6.1 Valore commerciale

In sintesi, tutta la proprietà dei terreni può avere un valore **commerciale** per il quale si intende il valore derivato, ad esempio, dalle tabelle di esproprio o dai valori di vendita dell'agenzia delle entrate. Questi non necessariamente corrispondono ad un reale valore di mercato, in quanto condizioni specifiche non lo rendono di interesse per eventuali acquirenti e se non c'è interesse nel mercato il valore reale diminuisce.

6.1.1 Valore commerciale minimo

Di seguito si propone un **minimo** del solo valore commerciale, **esclusa** part 23 foglio 26:

(A+20%) + C = **155.694,50 €** (considerando l'incremento per potenzialità estrattiva e **non** la particella 23 del foglio 26);

6.1.2 Valore commerciale massimo

Di seguito si propone un **massimo** del solo valore commerciale, **compresa** part 23 foglio 26 per il suo valore **minimo** pari a 22.386,00 €:

(A+20%) + B_{min} + C = **222.271,40 €** (considerando l'incremento per potenzialità estrattiva e il valore **minimo** per la particella 23 del foglio 26. Si è considerato il **valore minimo** in quanto il valore **massimo, pari a 30.381,00 € è assolutamente irrealistico**).

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

6.2 Valore di mercato

Il valore di mercato tiene conto del valore che **realmente** un compratore interessato potrebbe offrire. Quindi l'interesse per la particella 23 del foglio 26 è zero sia per un eventuale acquirente interessato alla ripresa dell'attività estrattiva, in quanto banco esaurito, sia per un eventuale interesse agricolo, in quanto roccia affiorante.

6.2.1 Valore di mercato minimo

Il valore **minimo** che realisticamente si può proporre sul mercato è dato dal valore impianto pari a **300.000,00 €**; e dal valore terreni in cui consideriamo le particelle di cui ad A) maggiorate del 20% per un interesse estrattivo pari a **20.479,20 €**; + le particelle di cui a C) pari a **79.016,30 €;**

Impianto + (A+20%) +C
= **300.000,00 €**+ **20.479,20 €** + **79.016,30 € = 400.000,00** € (arrotondato)

6.2.2 Valore di mercato massimo

Il valore **massimo** che realisticamente si può proporre sul mercato è dato dal valore impianto pari a **350.000,00** €; e dal valore terreni in cui consideriamo le particelle di cui ad A) maggiorate del 20% per un interesse estrattivo pari a **27.793,20 €**; + le particelle di cui a C) pari a **100.566,20 €;**

Impianto + (A+20%) + C
350.000,00 € + 27.793,20 € + **100.566,20 €= 478.000,00 € (arrotondato)**

mail: tecnica@asa-nolasco.it
https://www.asa-nolasco.it/
Cell. 3280149879

6.3 STIMA FINALE DEL VALORE

Una soluzione a corpo che prenda tutto (impianto e particelle) potrebbe essere adeguata in un intorno di **450.000,00** € ± 10%.

Valore	€
Valore commerciale minimo	155.694,50
Valore commerciale massimo	222.271,40
Valore di mercato minimo	400.000,00
Valore di mercato massimo	478.000,00
STIMA FINALE DEL VALORE	**450.000,00**