
PERIZIA ESTIMATIVA

**TERRENO IN COMUNE DI NUVOLERA (BS)
DI PROPRIETA' FONDAZIONE PROVINCIALE
BRESCIANA PER L'ASSISTENZA MINORILE**

Mappale n. 47 Foglio n. 5 NCT

La presente perizia estimativa, viene redatta dal sottoscritto **Dott. Ing. Alberto GADALDI**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2009, con Studio Tecnico a BOTTICINO (BS) in via Carini n. 80, per incarico conferitomi, dal Presidente pro-tempore della FONDAZIONE PROVINCIALE BRESCIANA PER L'ASSISTENZA MINORILE, avente sede in Piazza del Foro n. 7 a Brescia, c.f. n. 80012930170.

Oggetto della perizia, è fornire una stima sintetica del valore venale da mettere in asta per eventuale cessione dell'area identificata catastalmente con il mappale n. 47 del Fg. n. 5 N.C.T. di Nuvolera (BS), nello stato in cui la stessa si trova oggi (parte antropizzate e parte vergine) inserita nell'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) n. 21 del Piano Cave delle Pietre Ornamentali della Provincia di Brescia.



Vista fotografica di insieme

Accettato l'incarico, ho ottenuto dalla proprietà, la planimetria catastale su cui è ben identificata l'area di che trattasi, oltre ad altri idonei documenti identificativi della situazione urbanistica e di piano cave. L'area risulta concessa in affitto (da prima del 2014) alla ditta Lazzarini Angiolino Srl, la quale ha esercitato sulla stessa l'attività di cava, salvo poi successivamente conferirla alla Soc. Monte Coste srl, poi a sua volta stata incorporata nella società "Fornaci Calce Grigolin Spa" che ha pertanto oggi il titolo per l'esercizio dell'attività estrattiva, così come a suo tempo già autorizzata alla ditta Lazzarini Angiolino srl con provvedimento provinciale n. 1724 del 23.05.2018 e s .m. e i. (non messi a disposizione). L'area a tutti gli effetti dal punto di vista estrattivo, si presenta antropizzata per la porzione nord, mentre risulta "vergine" (coperta da superficie boscata tipica della zona), per l'intera sua porzione sud. La fotografia seguente (tratta da un volo aereo del 2021), ne attesta la situazione, dove l'area di che trattasi risulta identificata con perimetrazione **BLU**:



La fotografia seguente, datata invece 2023, conferma che l'attività estrattiva al momento risulta concentrata nella sola porzione Nord della cava, lasciando tutt'ora inalterata la porzione sud.



Risulta comunque immediato osservare, come su aree contermini, poste ad Ovest e soprattutto ad Est, l'attività estrattiva sia progredita e risulta già ben avviata. Al fine di meglio accertare la situazione, ho ritenuto necessario eseguire in data 31.08.24 una visita-sopralluogo nel corso della quale, pur nella evidente difficoltà di riscontrare riferimenti oggettivi puntuali in sito (dovuti alla impervietà dei luoghi), e avvalendomi dei riscontri fotografici da me eseguiti e confrontati con le viste aeree sinteticamente prima riportate, ho potuto constatare come l'attività estrattiva sia in effetti proceduta sostanzialmente nella sola porzione di cava che risultava già in passato antropizzata; l'accesso principale di tale cava avviene a Nord lungo la strada perimetrale di fondovalle:



DESCRIZIONE SINTETICA

L'immobile oggetto di valutazione, è ubicato nella zona Cave del Comune di Nuvolera (BS) in località "Monte Coste". Esso è identificato catastalmente con il mappale n. 47 del Fg. n. 5 N.C.T. del Comune di Nuvolera (BS) ed ha una superficie catastale complessiva pari a mq. 45.600; L'area risulta quasi totalmente inserita nelle perimetrazioni dell'A.T.E. n. 21 del Piano Cave della Provincia di Brescia, settore "Pietre Ornamentali" e nel caso di specie viene prevista la coltivazione del marmo "Tipo Botticino". Le immagini seguenti riportano le varie situazioni cartografiche di cui si può trovare nelle didascalie debita descrizione:

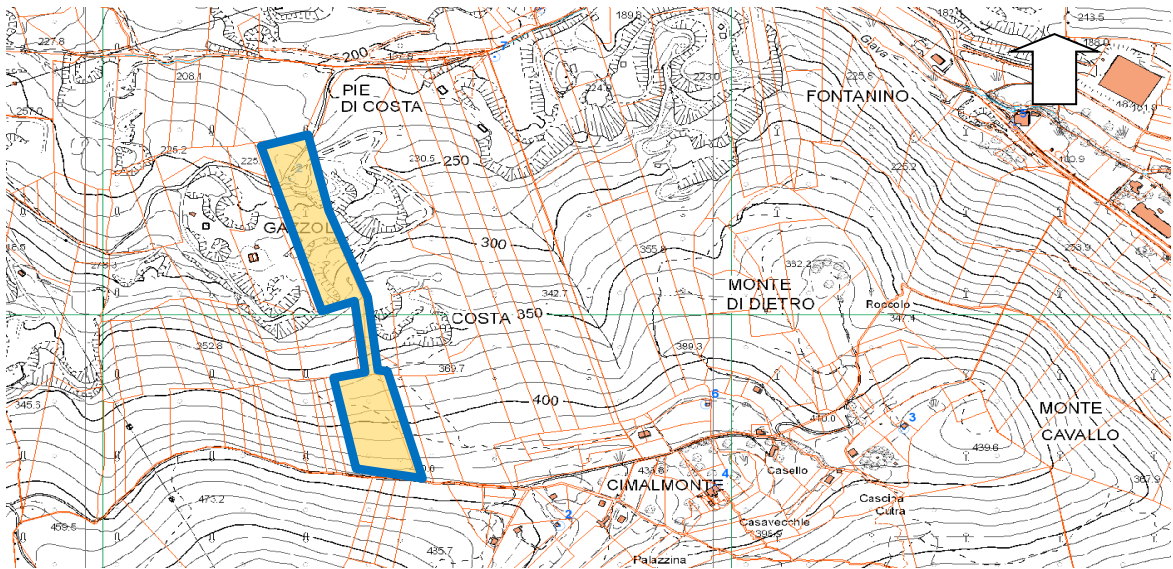


Fig. 1 - Stralcio Catastale su base CTR (non in scala) con indicato in: campito GIALLO e perimetrato BLU l'area di Cava cui al mappale 47 fg. 5

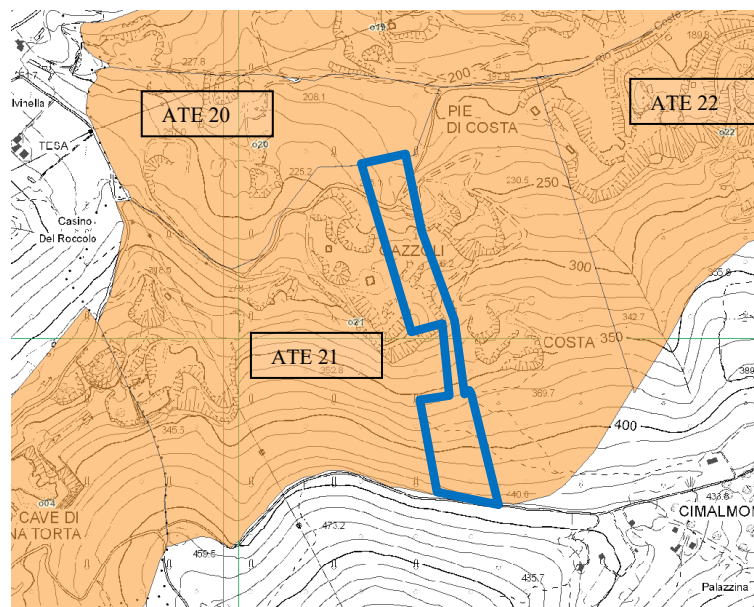


Fig. 2 Campito MARRONE aree contermini di Piano Cave ATE 20, 21 e 22 e in BLU il mapp.47 fg 5

Dal punto di vista Urbanistico, l'area è inserita nel:

- PGT VIGENTE come zona AMBITI TERRITORIALI ESTRATTIVI (art. 35 NTA PdR);



Ambiti Territoriali Estrattivi (ART. 35 NTA PdR)

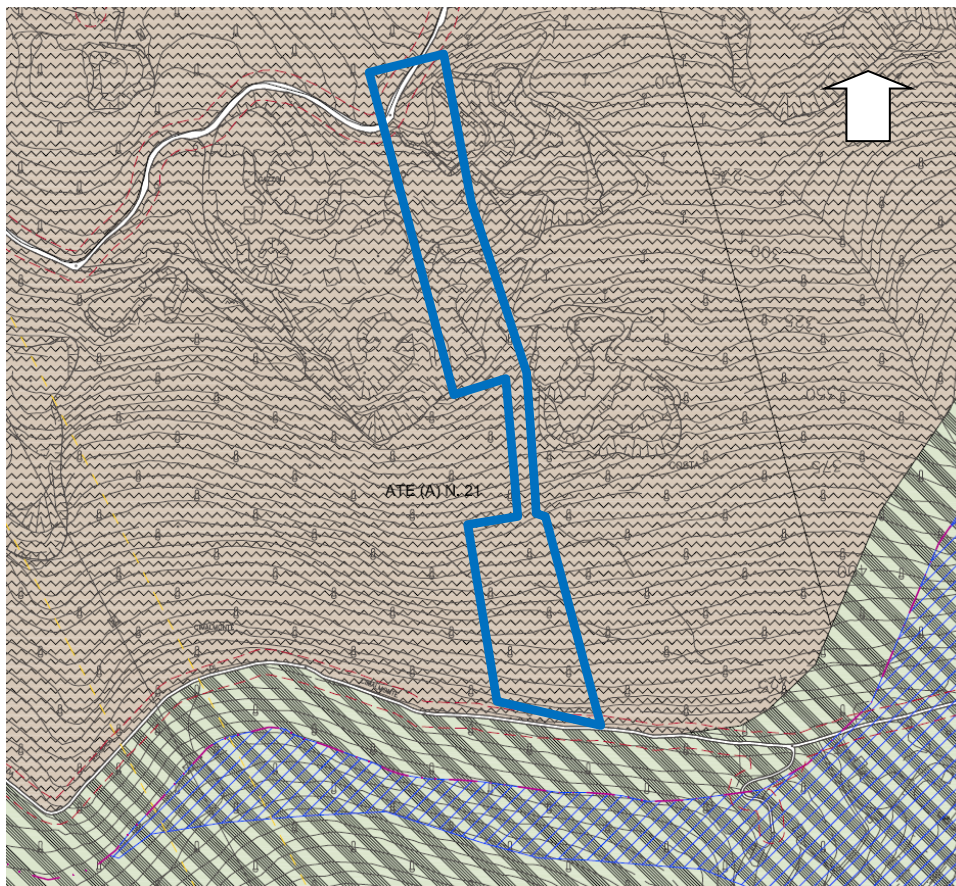


Fig. 3 - Stralcio PGT (non in scala) con indicato in: **BLU** area mappale 47 fg. 5

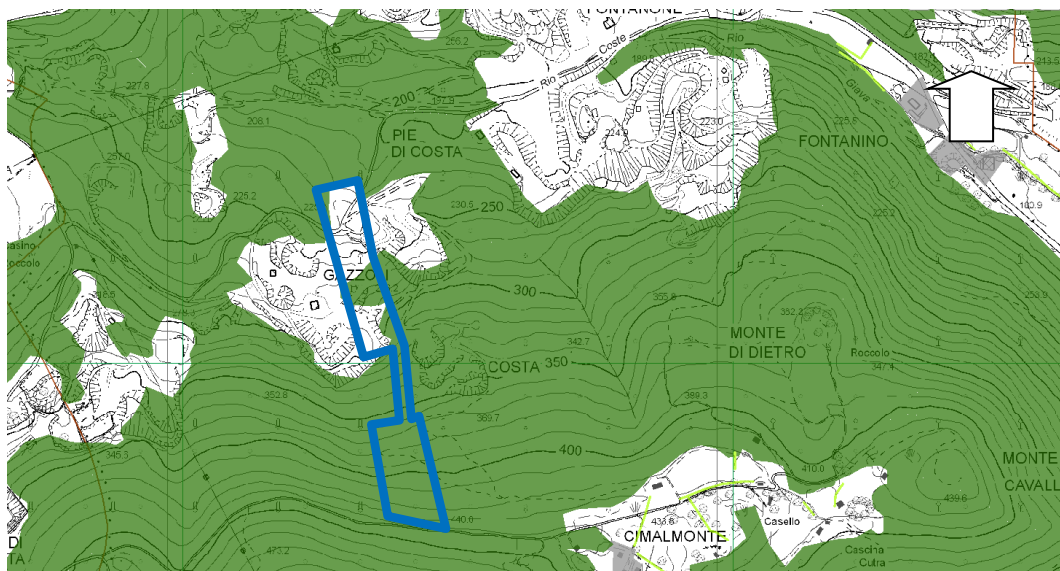


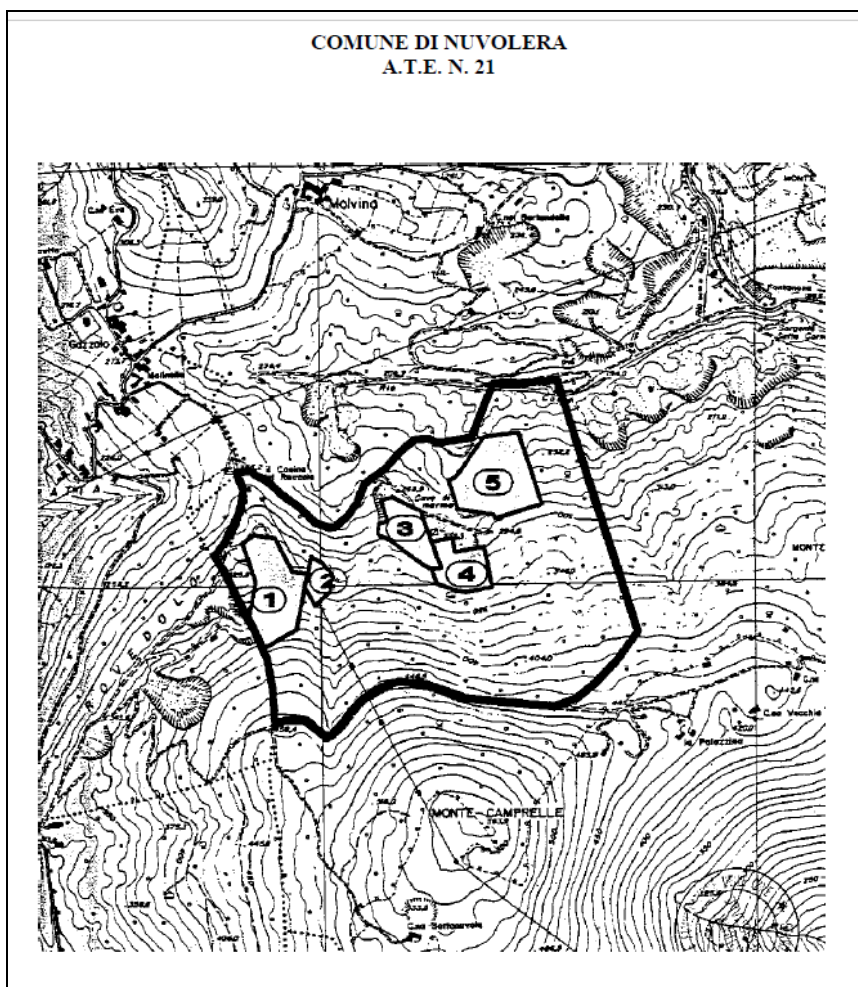
Fig. 4 – Perimetrazione bosco (non in scala) con indicato: **BLU** area mapp. 47 fg. 5

Di fatto, trattasi di un appezzamento di terreno avente conformazione irregolare costituito sostanzialmente da tre distinte porzioni di cui, una posta a Nord (esposizione a valle del versante) della superficie di circa mq. 24.300 (con attività estrattiva in corso), una in posizione centrale della superficie di circa mq. 2.150 (non interessata da alcuna attività estrattiva e sulla quale è insediato bosco ceduo) ed una posta a sud (esposizione a monte del versante) della superficie di circa mq. 19.150 (non interessata da attività estrattiva e con insediato bosco ceduo).

La giacitura è di tipo collinare con versante esposto a Nord con un salto di quota tra il lato a valle e quello a monte pari a circa mt. 220 (quota valle circa 220 m s.l.m. e quota di monte circa 440 m s.l.m.). Al momento la sola porzione nord (lato di valle) risulta essere stata interessata da attività estrattiva in capo alla ditta affittuaria. Di fatto trattasi di un'area di cava inserita nel Piano Cave provinciale della Pietra Ornamentale da Taglio, denominato Ambito Territoriale Estrattivo n. 21 (ATE 21) sito nel Comune di Nuvolera. La scheda di Piano Cave è la seguente (confermata anche con pianificazione nel 2008):

COMUNE DI NUVOLERA		
AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO N° 21		
Comune: Nuvolera	Foglio C.T.R.: D6d1	
Località: Monte Coste		
CARATTERISTICHE DELL'AMBITO ESTRATTIVO		
Tipo di materiale: Botticino Semiclassico		
Giacitura rappresentativa della roccia: franapoggio (310°/320°N 20°/40°)		
Accessibilità: viabilità ordinaria esistente – strade comunali e tratti di smistamento		
Superficie dell'ambito: mq. 500.100		
Quota di riferimento: max 460 m s.l.m. min. 195 m s.l.m.		
Cave attive: Cavatori Monte Bolla Snc, Marmi e Graniti Cev Spa, Fiorita Snc, Fiorita Snc (ex Marmi Cavallo), La Commerciale Srl		
Cave con volume assegnato: Lazzarini Marmi S.a.s., Bauce Bruno S.r.l., M.C.V. S.r.l., Marmi Sorsoli, Eredi Fraboni.		
Vegetazione e uso del suolo: ambiti boschivi a latifoglie termofile destrutturate		
Vincoli amministrativi: Vedi tavola n° 4a		
INDICAZIONI DI PIANO		
QUANTITATIVO	1° Decennio	2° Decennio
Attività esistenti	2.054.000	2.674.000
Nuove attività	158.000	205.400
Risarcimento*	158.000	205.400
Serbatoio	193.000	193.000
*L'Autorizzazione allo scavo è subordinata all'approvazione di un progetto di gestione dell'ambito di cui all'art.11 della L.R.14/98 che preveda, oltre agli interventi di recupero ambientale richiesti per legge, anche specifici interventi di risarcimento ambientale realizzati secondo quanto prevede la DCP. n.42/1999.		
Prescrizioni tecniche per la coltivazione: vedi n.t.a.		
Destinazione finale: naturalistica		
Modalità di recupero: vedi n.t.a.		
Prescrizioni tecniche particolari per il recupero ambientale:		
Note: - in funzione della pendenza dei banchi si dovrà prevedere l'adozione di particolari norme relative al disegno della coltivazione per ottenere condizioni migliori delle attuali dal punto di vista antinfortunistico.		

Dalla disamina della scheda si rileva che all'area in questione sono state destinate le potenzialità estrattiva delle cosiddette "Attività esistenti", che per il ventennio di validità del Piano Cave vigente, risultano essere pari a mc. 4.728.000 da suddividersi in quota parte con le altre aree realtà simili locate nello stesso ATE 21. Le cave operative nell'ATE 21 risultano essere quelle indicate con perimetrazione nera e numerate nella planimetria seguente di cui la cava di che trattasi risulta essere indicata con la numerazione 3-4:



Dalla visione d'insieme offerta dalle figure precedenti si può osservare come per l'ATE 21 vi siano numerose porzioni di area non ancora avviate all'esercizio estrattivo. Di certo, a prescindere da questa considerazione, si può però riscontrare dalla ricognizione dei siti estrattivi posti nelle vicinanze, come il sottosuolo degli stessi, sia costituito dal ben noto e pregiato marmo "Tipo Botticino", tipico dell'escavazione in valle di Nuvolera. Non si ha cognizione delle esatte caratteristiche del marmo contenuto nel sottosuolo del mappale 47 per la sua porzione Sud, in quanto l'escavazione sulla stessa non è ancora stata iniziata

e l'intera superficie si presenta coperta dal bosco originario costituito prevalentemente da arbusti e alberi cedui; lo studio giacimentologico effettuato nella fase di redazione del Piano Cave chiarisce come anche su tali aree il giacimento sia favorevole affinché possa essere estratto un marmo di buona qualità. L'accesso all'area di cava avviene attualmente dalla strada posta a nord (lato di valle) e quindi di certo agevole per la conduzione dell'escavazione essendo il lato di valle confluyente nella viabilità principale di tutte le cave di Nuvolera così come previsto dai dettami e regole del progetto d'Ambito realizzato a suo tempo da tutte le ditte operanti nell'ATE 21; diversamente l'eventuale accesso della porzione di mappale sud (posta a monte) risulterebbe di notevole difficoltà se non gestito contestualmente con le cave contermini.

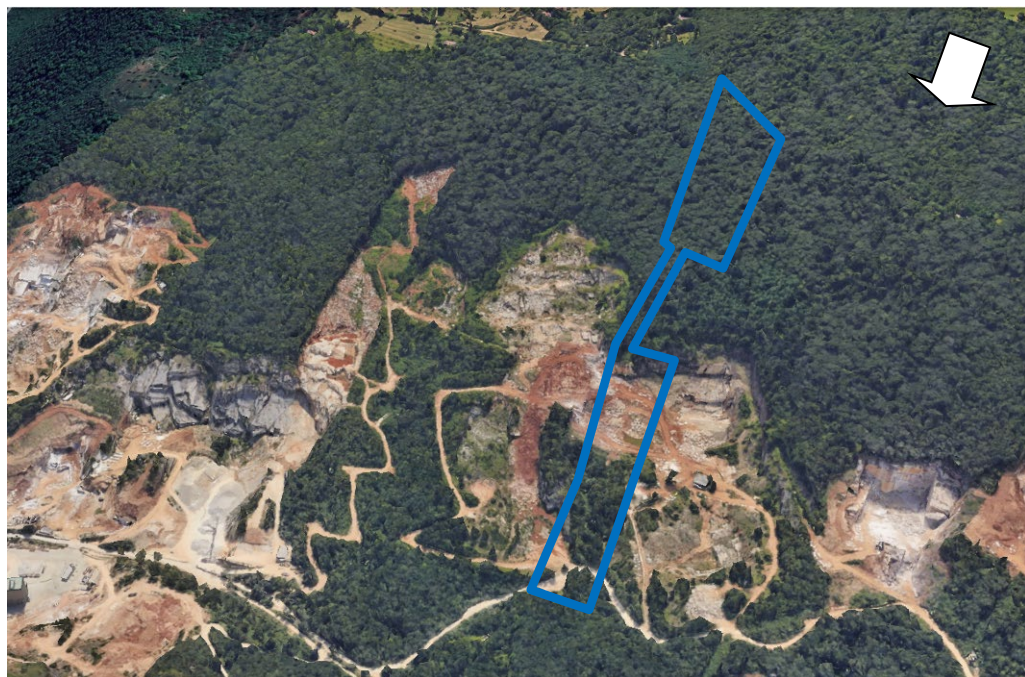
Dal punto di vista dei vincoli, l'area è ricompresa in vincolo idrogeologico e in fascia di tutela legislativa dei beni culturali ed ambientali di cui al Decreto legislativo n. 42/2004 e s.m. e. i. (con particolare riferimento all'art. 142 comma "g" per la presenza di bosco); tali vincoli potranno e dovranno essere rimossi nel momento in cui si metterà in funzione l'esercizio dell'attività estrattiva sulle porzioni di cava non ancora sgravate dai suddetti vincoli (porzioni a monte).

Si fa inoltre presente che la validità del Piano Cave delle Pietre Ornamentali da Taglio, è pari a 20 anni dalla data di esecuzione dello stesso e quindi la prima scadenza è stata definita nel 19.03.2021, termine quest'ultimo poi prorogato di ulteriori 3 anni per effetto dell'art. 15 della L.R. n. 38/2015, portando pertanto la scadenza al 19.03.2024 e poi ulteriormente prorogato per le cave in essere in attesa della prossima futura Pianificazione estrattiva Provinciale/Regionale.

Stante la situazione estrattiva a livello provinciale e così come sta avvenendo anche per altri settori estrattivi, è logico pensare che quanto prima la Provincia stessa possa provvedere a redigere la nuova pianificazione e, senza voler risultare facile profeta, si ritiene con la giusta consapevolezza, che le perimetrazioni estrattive dell'ATE 21 dovrebbero essere quantomeno riconfermate, stante anche il fatto che nel trascorso ventennio si è estratto solo una minima parte delle volumetrie previste dal Piano Cave vigente e nell'area di che trattasi tutta la porzione sud non è mai stata né autorizzata né estratta.

Giova inoltre far presente che dal sopralluogo si è osservato che nella parte nord del mappale n. 47 risultano stoccati in loco ingenti quantitativi di residui di

precedenti lavorazioni (terra e pietrisco) la cui parte sterile si presume servirà in parte per coprire i dislivelli operativi necessari all'abbattimento delle bancate più a monte, mentre la parte di pietrisco potrà essere allontanata presso idonei centri di lavorazione per la formazione di granulati e/o altri materiali di secondaria trasformazione rispetto alla pietra da taglio. Le immagini seguenti e le riprese aeree illustrano la situazione dello stato della cava anche nei confronti dell'avanzamento delle cave contermini (viste fotografiche prospettiche da Nord a Sud).





METODOLOGIA ESTIMATIVA

Al fine di pervenire alla definizione del giusto valore di tale immobile, il sottoscritto ritiene che oltre a basarsi sulle caratteristiche particolari del sito in esame, si debba tenere presente che, in genere, il prezzo di un immobile scaturisce dalla sommatoria di molteplici fattori. In primo luogo si devono considerare i dati stereometrici propri dell'immobile da valutare (es. dimensioni, consistenza ecc.) e poi ad essi associare il valore economico rapportato all'unità di misura che si prende in considerazione, desumendolo per associazione al valore conosciuto per stime di beni analoghi effettuate nel periodo più prossimo e nella medesima zona.

Sta nell'abilità/capacità/esperienza del perito, parametrare tali valori al caso specifico che si trova a stimare. Questa abilità, consiste nel saper offrire il giusto "peso" a quei fattori e/o specificità intrinseche ed estrinseche che l'immobile da valutare possiede e che lo differenziano da altri. Ad esempio, per un appartamento, risultano essere fattori intrinseci: la sua vetustà, il suo grado di conservazione, la qualità delle sue finiture, la posizione rispetto al piano terra ecc..., mentre sono valori estrinseci: la sua posizione rispetto al centro abitato, la sua vicinanza a strade, ai servizi pubblici ecc... Ci sono poi anche altri fattori che influenzano in maniera considerevole il bene e che non sono di natura tecnica, ma di natura che si può definire "emotiva" che scaturiscono ad esempio nel caso in cui si acquisti la vecchia casa di famiglia e/o un immobile confinante ad altro già posseduto, o un immobile di cui già si detiene l'uso ecc..., fattori questi che possono far lievitare e/o a seconda dei casi, viceversa,

far diminuire il prezzo dell'immobile stesso. Ad ogni buon conto, il sottoscritto, sulla base anche della sua esperienza maturata nello specifico particolare settore estrattivo, ritiene che non si possa seguire il solo criterio basato sul paragone a casi consimili nei quali poter individuare il valore "modale" e "di mercato" che meglio si adatta al cespite da stimare, ma la valutazione di che trattasi debba tenere in considerazione le precitate caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile, vale a dire per il caso di specie: la sua posizione inserita in un contesto sì estrattivo ma al momento esercitato da altri in quanto concesso in affitto a ditta esterna che si è fatta carico di ottenere tutte le autorizzazioni necessarie all'estrazione e nello stesso tempo si deve tener conto anche che l'area di che trattasi, al fine della sua ottimizzazione estrattiva, è di fatto vincolata all'estrazione da coordinarsi con le proprietà confinanti anche e soprattutto per quanto riguarda la viabilità d'accesso alla strada di fondovalle. Nel contempo, l'esame delle attività estrattive esercitate nella cava stessa e nelle cave contermini (poste nell'intorno) risultate già antropizzate, fanno denotare un certo grado di fratturazione delle bancate in superficie che compromettono le previsioni della resa estrattiva in termini di volumi di materiale estraibile quale pietra da taglio e nel contempo fanno aumentare i volumi di materiale di scarto da destinare alla produzione (meno nobile ma pur sempre remunerativa) dei pietrischi e loro derivati. A maggior ragione, essendo il sito sviluppato anche nella porzione sud posta a monte, non risulta facile pronosticare la reale qualità del marmo che potrà essere ivi estratto non essendo mai stata esercitata in esso alcuna attività estrattiva. Di contro, la sua notevole dimensione (a cava avviata), permetterà di poter avere in produzione più bancate di marmo, favorendo quindi l'esercizio dell'attività stessa in continuazione di quella già in esercizio che ai fini della miglior sfruttabilità, potrà e dovrà essere coordinata con le cave contermini.

Fattori questi che influenzano la valutazione che andrò ad esprimere, che dovrà tenere in debito conto tutte queste componenti sopra descritte che di certo contribuiscono alla composizione del giusto valore (seppur espresso in maniera sintetica così come richiestomi dalla proprietà) che l'area nel suo complesso può avere oggi, tenendo anche in considerazione il fatto che il mercato del marmo "Tipo Botticino" (ma anche del marmo "Botticino") sta

attraversando ormai da diversi anni un forte calo di vendita, dovuto in parte anche all'immissione sul mercato internazionale di materiali alternativi e marmi più economici provenienti da altri paesi extraeuropei.

Si rimane certi che poi nel momento in cui si terrà l'asta di aggiudicazione, sarà il mercato stesso ad assegnarne la definitiva attribuzione economica.

CONCLUSIONE

Alla luce di quanto sopra esaminato, nella consapevolezza che nel momento in cui si terrà l'asta di aggiudicazione sarà il mercato stesso ad assegnarne la definitiva attribuzione economica, il sottoscritto **Dott. Ing. Alberto GADALDI**, visto quanto prima specificato e vista la richiesta della proprietà di esprimere una valutazione sintetica complessiva del mappale n. 47 fg 5 della superficie catastale pari a circa mq 45.600, **ritiene** sulla base degli elementi sintetici di valutazione adottati e in base alla sua esperienza maturata nel settore, **che il valore venale dell'immobile oggetto di perizia**, di proprietà della FONDAZIONE PROVINCIALE BRESCIANA PER L'ASSISTENZA MINORILE, **possa essere quantificato pari ad € 684.000,00 (diconsi € seicentottantaquattromila/00).**

Botticino (BS), li 20/09/2024

In fede

Dott. Ing. Alberto GADALDI

