

STUDIO DI GEOLOGIA
Dott. MASSIMO MARROCCHESI
VIA STRADA 10 53018 S.ROCCO A PILLI (SI)
Tel. 0577/319065 – 335/5857790
Email massimo.marrocchesi@libero.it

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA SUI TERRENI AD USO
ESTRATTIVO SITI IN COMUNE DI CAMPAGNATICO(GR)
LOC. LA LENA**

PREMESSA

Su incarico del Dr Roberto PELLEGRINI nell'ambito della procedura fallimentare della [redacted], io sottoscritto Dr Geol. Massimo Marrocchesi, iscritto all'Ordine dei Geologi della Toscana al n° 490 con studio in San Rocco a Pilli (SI) Via Strada 10, in qualità di coadiutore del CTU, ho stilato il presente rapporto tecnico estimativo relativo ad un'area estrattiva, sita in Comune di Campagnatico (GR) denominata "Cava della Lena"

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area oggetto di futura escavazione si estende per circa 13,5 ettari (dati progetto a firma Dr [redacted]), in destra idrografica del Fiume Ombrone, su di un'area pianeggiante, già in passato oggetto di estese escavazioni nel paleoalveo del suddetto fiume, di cui attualmente rimane traccia con un lago che sarà ulteriormente ampliato dalle nuove operazioni estrattive

Tutta l'area è di proprietà della [redacted] (vedi planimetria catastale allegata a stralcio progettuale), con assenza di contratti di affitto attivi e vigenti

POTENZIALITA' ESTRATTIVA PROGETTUALE

Il progetto relativo alla cava "La Lena", prevede un intervento estrattivo diviso in 3 lotti distinti (vedi tavole allegate a stralcio progettuale), così riassumibili:

COMUNE DI CAMPAGNATICO

"Cave e bacini in ambiente di pianura"
La Lena - nr 7

- - - - - CAMPAGNATICO

PROGETTO DI COLTIVAZIONE DELL'AREA ESTRATTIVA E SISTEMAZIONE AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 42 della NTA del Piano Comunale delle attività estrattive
approvazione Variante al R.U. di adeguamento al PAERP
(deliberazione Consiglio Comunale n. 9 del 21 marzo 2012)

Planimetria catastale
TAVOLA
3



Data: giugno 2013
Archivio: \Area\La Lena\progetto 2013\elementi part.3.dwg

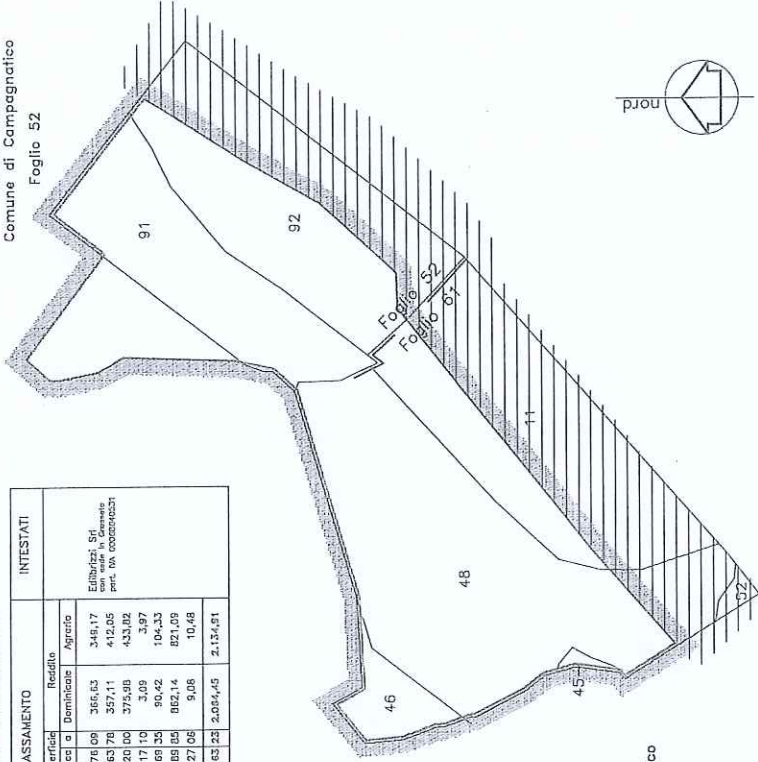
Consulenza e coordinamento:
Arch.
Progetto:
Per.Ind.Min.

VISURE CATASTALI PARTICELLE INTERESSATE DALL'AREA DI CAVA

(Ciascuna particella sono interessate in parte)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					INTERESTATI	
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Tot cat. g	Dominicale	Rendito Agrario		
52	91	estirpativo	1	06,76,09	366,63	346,17	Ediliziari, Sfr	
52	92	estirpativo	2	10,63,78	357,11	412,05	con sede in Comune per. in (estirpativi)	
61	11	estirpativo	2	11,20,00	375,98	433,02		
61	45	estirpativo	3	00,17,10	3,09	3,97		
61	40	estirpativo	2	02,69,35	90,42	104,33		
61	48	estirpativo	1	15,00,05	882,14	821,09		
61	52	estirpativo	2	00,27,06	9,08	10,48		
Totale				47,63,33	2.081,45	2.131,41		

Catasto Terreni
Comune di Campagnatico
Foglio 52



Catasto Terreni
Comune di Campagnatico
Foglio 61

LOTTO 1: Estensione 4,5 ettari – Volume di terreno di copertura 60.160 mc – Volume inerte Tout venant 332.310 mc

LOTTO 2: Estensione 4,5 ettari – Volume di terreno di copertura 73.200 mc – Volume inerte Tout venant 319.884 mc

LOTTO 3: Estensione 4,5 ettari – Volume di terreno di copertura 73.970 mc – Volume inerte Tout venant 322.920 mc

Per un totale di inerte Tout- Venant di 975.914 mc (vedi tavola sottostante a stralcio progettuale)

Fase \ Volume	Volume totale Vt (m ³)	Copertura Cop (m ³)	Volume utile Vt-Cop (m ³)
Fase 1	392.470	60.160	332.310
Fase 2	393.084	73.200	319.884
Fase 3	396.890	73.970	322.920
Totali	1.182.444	207.330	975.914

Su tale materiale inerte tout venant si deve considerare una perdita per lavaggio e sfangamento di circa il 20% per cui il materiale vendibile risulterà pari a circa 780.000 mc (vedi stralcio progettuale di seguito)

Dal volume utile complessivo di circa 975.000 m³ vanno esclusi circa 195.000 m³ corrispondenti ad una perdita per lo sfangamento, mediamente del 20%, all'impianto del Molinaccio; ne consegue che il materiale mercantile vendibile risulterà (975.000-195.000) = 780.000 m³

STATO AUTORIZZATIVO

Il progetto suesposto ha ottenuto l'esclusione dalle procedure di VIA con provvedimento conclusivo del SUAP dell'Unione Comuni Montani Amiata Grossetana Prot 912 del 30/01/2014.

COMUNE DI CAMPAGNATICO

"Cave e bacini in ambiente di planura"
La Lena - nr 7

CAMPAGNATICO

**PROGETTO DI COLTIVAZIONE DELL'AREA ESTRATTIVA
E SISTEMAZIONE AMBIENTALE**

Al sensi dell'art. 42 del R. del Piano Comunale delle attività estrattive
approvazione Variante al R.U. di adeguamento al PAERP
(Deliberazione Consiglio Comunale n. 9 del 21 marzo 2012)

Fase 3: planimetria

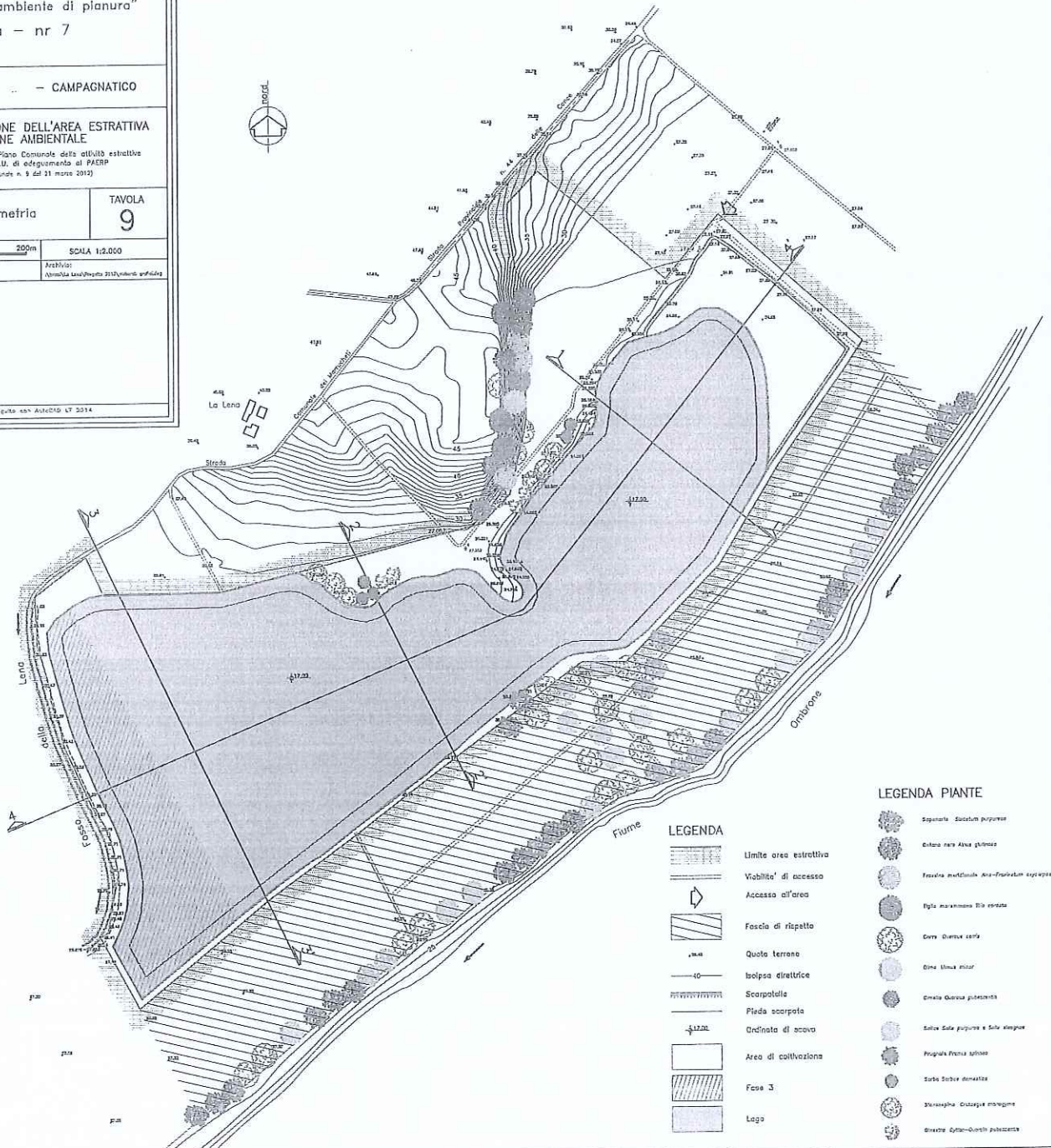
TAVOLA
9

0 100 200m
SCALA 1:2.000

Data: giugno 2013
Archivio: (Archivio Area) Progetto 2012/2013/2014/2015

Consistenza e coordinamento:
Arch.
Progetto:
Per.Ind.Min.

Il disegno è stato eseguito con AutoCAD LT 2014



LEGENDA

- Limite area estrattiva
- Viabilità di accesso
- Accesso all'area
- Fascia di rispetto
- Quota terreno
- Isolpa direttrice
- Scarpatale
- Pieda scarpatale
- Ordinata di scavo
- Area di coltivazione
- Fase 3
- Lago

LEGENDA PIANTE

- Spagnolo *Solidum purpureum*
- Ciliegia nera *Alnus glutinosa*
- Farnesina multifloro *Araucarioxylon scyrops*
- Figa marocchina *Ficus virens*
- Cere *Quercus casta*
- Oliva *Olea europaea*
- Oliva *Quercus pubescens*
- Salice *Salix purpurea* e *Salix alba*
- Prugnolo *Prunus spinosa*
- Salice *Salix domestica*
- Stereocarpio *Ostrya europaea*
- Oliva *Olea europaea*

Successivamente l'Ufficio SUAP Associato Colline Grossetane ha espresso, in data 11-3-19, la determinazione di conclusione positiva della conferenza dei servizi decisoria (vedi allegato A), subordinando il rilascio autorizzativo all'espletamento di alcune operazioni tecnico amministrative di cui al parere del Comune di Campagnatico allegato

CRITICITA' E FATTORI FAVOREVOLI

In riferimento al suddetto progetto e prima di arrivare alla stima economica, vanno segnalate alcune criticità particolari e gli aspetti favorevoli dell'intervento estrattivo

CRITICITA. Rilascio autorizzativo ad oggi non terminato seppur in stato avanzato, terreni NON di proprietà ma sottoposti ad affitto, alti costi di estrazione per la tipologia di scavo prevedibile, tasse arretrate non pagate con il Comune di Campagnatico

FATTORI FAVOREVOLI: Costi di ripristino assai bassi (< 100.000 € da computo progettuale), possibilità di elevato scavo sottofalda oggi inibito per i nuovi procedimenti autorizzativi, materiale di buona qualità con assenza o quasi di frazione silicea

VALORE DELLA CONCESSIONE ESTRATTIVA NELLO STATO DEI FATTI ATTUALE

Per prima cosa ho stimato il valore del terreno usando 2 metodi, quello del valore ad ettaro e quello del valore del tout-venant

STIMA PER ETTARO: sulla base dei dati raccolti su altri siti di cava nella pianura dell'Ombrone, il prezzo medio per estrazioni che raggiungessero al massimo i 4,5 metri profondità ovvero sopra il livello medio di falda il prezzo medio del terreno è di circa 40.000 €/ha, nel nostro caso stante la possibilità di scavo sotto falda, valutati i dati favorevoli e le criticità, è stimabile un valore di € 100.000/ha per un totale di 13,5 ha * 100.000 = **1.350.000 €**

STIMA PER MC DI TOUT VENANT: sulla base dei dati raccolti su altri siti di cava nella pianura dell'Ombrone e quelli di riferimento del Consorzio di Bonifica, il prezzo medio per mc di tout venant è di 1,2 €

Per cui nel caso in oggetto possiamo fare la seguente valutazione dai dati progettuali $975.014 * 1,2 = 1.171.000 \text{ €}$

VALORE MEDIATO TRA LE DUE STIME € 1.260.000

Stante però l'avanzata situazione progettuale/autorizzativa, su tale valore viene applicata una maggiorazione del 35% che porta la stima finale a € 1.700.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In finale mi risulta doveroso specificare che qualora non venga concluso l'acquisto di quanto stimato in tempi ragionevolmente brevi, esiste il concreto rischio di annullamento dei pareri sin qui espressi dagli Enti preposti, con conseguente decadenza di tutta la procedura autorizzativa.

In questo caso dovrà essere redatto un nuovo progetto che, ai sensi del nuovo Piano Regionale Cave, NON potrà prevedere lo scavo sottofalda con conseguente perdita di larghissima parte del valore dell'area estrattiva

Li 19-4-2021

Dr Geol. Massimo Marrocchesi

