

STUDIO TECNICO
dott. agr. Diana Cavallini
via De Gasperi n. 12
56022 Castelfranco di Sotto (Pisa)
tel. e fax 0571 478040 – 347 4486040



TRIBUNALE CIVILE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2015
PROMOSSA MPS CAPITAL SERVICES - BANCA PER LE
IMPRESE S.P.A. NEI CONFRONTI DELL'*****



Relazione di consulenza tecnica
Allegati n. 26, come dall'elenco di pag. 41

Il C.T.U.
dott. agr. Diana Cavallini



Castelfranco di Sotto, 30 maggio 2016



TRIBUNALE CIVILE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2015 PROMOSSA MPS CAPITAL SERVICES - BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. NEI CONFRONTI DELL'*****

Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott. Zucconi dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, Ella ha nominato la sottoscritta dott.ssa Diana Cavallini Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 76/2015 promossa MPS Capital Services - Banca per le Imprese S.p.A. nei confronti dell'a*****

La sottoscritta in Cancelleria in data 18 dicembre 2015 ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto i seguenti quesiti:

- 1) Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile;
- 2) Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere



all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.

- 3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria **nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà;
- 4) Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.
- 5) Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 6) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso del'/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al

pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

7) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali e sequestri;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni in *propter rem*, uso, abitazione).

8) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto;



9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, che dovrà acquisire o aggiornare;

10) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

11) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il

relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile e con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). **In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresi la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

- 13) Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;
- d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;
- e) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;
- f) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
- g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

14) Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

15) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

16) Dica il C.T.U. se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi

conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08. Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

A seguito di tale incarico, la sottoscritta, dopo avere visionato la documentazione relativa a detta esecuzione, si è recata nei seguenti uffici, ha richiesto i documenti qui di seguito menzionati ed ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- il 12/01/2016 si è recata al Catasto di Pisa (alleg. n. 3-4-5);
- il 12/01/2016 alla Conservatoria dei R.R. I.I. di Pisa (alleg. n. 6-7-8);
- il 19/01/2016 si è recata presso il Comune di Volterra (PI) per presentare:
 - o la richiesta di certificato di destinazione urbanistica (alleg. n. 9), ritirato il 22/01/2016 (alleg. n. 11);
 - o la richiesta di accesso alle pratiche edilizie (alleg. n. 12); la visura degli atti è stata effettuata nei giorni 22/01/2016 e 26/01/2016 (alleg. n. 14-15);
- il 28/01/2015 ha inviato comunicazione A/R all'esecutato e fax all'avvocato di parte procedente per avvisare dell'inizio delle operazioni peritali (alleg. n. 17);
- il 22/01/2016 ha effettuato il primo sopralluogo sul fondo oggetto di stima, ma a causa del tempo piovoso non è stato possibile l'accesso al



terreno; le operazioni peritali sono proseguite i giorni 11/04/2016 - 20/04/2016 - 18/05/2016 (alleg. n. 2);

- il 05/03/2016 ha richiesto una proroga per il deposito della relazione, che è stata concessa dal Giudice (alleg. n. 18);
- il 12/04/2016 ha inviato per PEC alla Regione Toscana, settore Forestazione ed usi civici, la richiesta di presenza o meno di usi civici e di censi sul terreno oggetto di esecuzione (alleg. n. 23); la risposta è pervenuta via PEC in data 17/05/2016 (alleg. n. 24);
- il 27/05/2016 si è recata all'Ufficio Tecnico del Comune di Volterra per avere chiarimenti sulla penale menzionata nell'atto unilaterale di obbligo edilizio del 10/07/2008 (alleg. n. 20);
- il 30/05/2016 ha inviato copie della perizia (alleg. n. 26) al creditore procedente e al debitore, come riportato nel verbale di conferimento dell'incarico.

In base a quanto sopra esposto, alla documentazione fornita dal Catasto Terreni e dal Catasto Fabbricati, dalla Conservatoria, dal Comune ed a quanto visionato negli Uffici competenti, oltre che alle informazioni raccolte nei sopralluoghi del 22/02/2016-11/04/2016-20/04/2016-18/05/2016, il C.T.U. è in grado di asserire quanto segue.

Si fa presente che la numerazione dei paragrafi della presente relazione segue l'ordine dei quesiti ricevuti, a partire dal quesito n. 3.

1) ACCERTAMENTO DELL'INTESTAZIONE DEL BENE AL CATASTO E DELLA PROPRIETÀ ALLA CONSERVATORIA NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

Il bene che è stato oggetto di pignoramento in data 03/03/2015, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 19/03/2015, reg. gen. n. 1835 e reg. part. n. 1373 (alleg. n. 8), è ubicato nel Comune di Volterra (PI), località Cerri Bassi.

Il terreno oggetto di esecuzione, di superficie 36.64.00 ha, è identificato al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio n. 89 part. 7.

La sottoscritta fa presente che parte della suddetta particella, e precisamente una superficie di 1.01.00 ha, ha subito in seguito alla variazione del 09/03/2007 n. 6829.1/2007 prot. PI0051675 un cambio di qualità e di classe.

La particella n. 7 del foglio 89 è intestata al Catasto Terreni a nome dell'***** , con sede a ***** , C.F. e P.IVA *****.

Dai documenti agli atti e dalle visure in Conservatoria (alleg. n. 6-7-8) risulta che il terreno è di proprietà dell'*****

Con l'atto del notaio Giovanni Cerboni di Lastra a Signa (FI), rep. 574 rac. 419 del 20/10/2014, non trascritto in Conservatoria, nel quale vengono cedute quote della società, il terreno risulta di proprietà dell'*****
***** con sede a ***** , C.F. e P. IVA ***** (alleg. n. 19).

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto all'esecutato nel modo qui di seguito specificato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- all'***** il terreno è pervenuto mediante l'acquisizione delle quote da parte dell'***** con atto, "Cessione di quota di Società in accomandita semplice" del notaio Giovanni Cerboni di Lastra a Signa (FI) in data 20/10/2014, rep. 574 rac. 419 (alleg. n. 19); si precisa che quest'atto non è stato trascritto in Conservatoria;
- all'***** il terreno è pervenuto per mutamento di denominazione o ragione sociale per cessione delle quote da parte dell'*****
***** , con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, in data 15/06/2009, del notaio Stella Bartoletti di Certaldo (FI), trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 07/07/2009, reg. gen. 5315 e reg. part. 3295;
- all'***** il terreno è pervenuto per alienazione da parte della società *****
***** , con sede a ***** , con atto di compravendita del notaio Francesco Marcone di Pomarance (PI) in data 07/08/1995, trascritto in Conservatoria a Volterra il 29/08/1995, reg. gen. 4956 e reg. part. 3516;
- la società ***** con sede a ***** risultava proprietaria dell'immobile al ventennio.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI CON IN
GLI ELEMENTI NECESSARI ALLA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



traversa di via del Cornocchio, quest'ultima si immette nella strada SR 68 che collega Volterra a Colle di Val d'Elsa.

Il bene, costituito da un unico corpo a conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, dista circa 10 km dal centro abitato, come è possibile osservare dal foglio di mappa (alleg. n. 5).

All'interno della particella oggetto di pignoramento sono presenti due superfici incluse, corrispondenti rispettivamente alle particelle n. 9-10 e 14-15-16, che sono di proprietà dell'***** , ma non sono oggetto di pignoramento; pertanto in caso di vendita la part. 7 sarà in ogni caso gravata da una servitù di passaggio a favore delle suddette particelle.

Il terreno oggetto di pignoramento confina:

- a nord con il confine del foglio n. 89;
- a est parte con il confine del foglio 89 e parte con il botro dei Cerri Bassi;
- a sud con il botro dei Cerri Bassi, che delimita il confine del foglio di mappa;
- a ovest con la part. n. 4, delimitata dal torrente Era Viva.

La superficie ha una giacitura prevalentemente collinare con pendenza moderata; la maggior parte dei terreni presenta un elevato scheletro con conseguente scarsa capacità di ritenuta idrica.

In funzione delle coltivazioni rilevate al momento del sopralluogo, il terreno oggetto di esecuzione viene suddiviso nel modo seguente:



- **BOSCO**, per una superficie di circa 31,5 ha, ubicato nella zona centrale e settentrionale della particella n. 7. La maggior parte del bosco, sito prevalentemente in collina, è un bosco ceduo misto, la cui rinnovazione avviene per via agamica, costituito da piante di Cerro (*Quercus cerris*), di Roverella (*Quercus pubescens*), di Farnia (*Quercus robur*), di Leccio (*Quercus ilex*), di Castagno (*Castanea sativa*), oltre ad altre latifoglie arboree e ad un sottobosco arbustivo ed erbaceo con piante di Corbezzolo (*Arbutus unedo*), di Rosa canina (*Rosa canina*), di Rovo (*Rubus ulmifolius*), di Ginestra (*Spartium junceum*), ecc.

E' presente inoltre anche un bosco con piante di alto fusto, originato dal rimboschimento di conifere, quali Pino domestico (*Pinus pinea*) e Pino silvestre (*Pinus sylvestris*).

Al momento dei sopralluoghi le condizioni fitosanitarie dell'intero bosco erano buone.

- **CAVA a cielo aperto**, per una superficie di circa 5 ha, ubicata nella zona meridionale della particella n. 7, ad un livello notevolmente inferiore rispetto al piazzale di deposito del materiale e della via di Cornocchio.

L'accesso avviene mediante la strada sterrata precedentemente menzionata (foto n. 7, alleg. n. 1), che attraversa il bosco con un tracciato con pendenza a tratti superiore al 22%. La carreggiata, larga fino a 6 metri, consente il normale transito degli automezzi addetti al trasporto del materiale estratto dalla cava. Lateralmente alla strada sono presenti delle fosse per la regimazione delle acque meteoriche.

L'intero perimetro della cava è stato recintato con una rete di metallo alta circa 1,50 m a maglia sciolta sorretta da pali in legno, per impedire

l'accesso di estranei alla zona di lavoro. E' presente anche un cancello, con chiusura da un lucchetto, che consente l'accesso all'interno dell'area di scavo.

Cronistoria: La superficie dove insiste la cava ed i terreni limitrofi sono stati acquistati dall'***** in data 07/08/1995; al momento dell'acquisto sulla particella n. 7 era presente una cava dismessa e non recuperata su una superficie di circa 1,2 ha.

L'***** in data 25/03/1996 stipula con la società ***** un contratto di comodato a titolo gratuito, e successivamente in data 01/10/2002 un contratto di sfruttamento di cava, come viene specificato nel paragrafo n. 4. L'oggetto del contratto di sfruttamento di cava è parte della particella n. 7, corrispondente alla superficie occupata dalla cava.

La legge Regionale del 3 novembre 1998 n. 78 in materia di Cave, Torbiere, Miniere, Recupero di Aree escavate e riutilizzo di residui recuperabili, consente alla società ***** di presentare al Comune di Volterra un Piano di Escavazione e di Recupero ambientale di una cava sita in località Podere Cerri Bassi.

Il progetto di coltivazione della cava intendeva sfruttare nel modo migliore l'area perimetrata dal P.R.A.E. (Piano Regionale delle Attività Estrattive) e mantenere pendenze non eccessive sulla parete di scavo, per facilitare le successive operazioni corrispondenti al reinserimento ambientale del sito.

Attualmente all'interno dal Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero (P.R.A.E.R.) la cava in esame è stata inserita nelle "Carte

delle risorse” e nella “Carta dei giacimenti” e perimetrata nel Settore I-Industriali, materiali per costruzioni e opere civili.

Durante la fase di scavo si doveva fare attenzione al recupero dello strato di terreno fertile, che doveva essere accantonato per essere utilizzato nelle fasi di recupero ambientale.

La coltivazione del materiale doveva procedere dall’alto verso il basso e con la realizzazione di 11 gradoni di larghezza 8 m e alzata 7 m, che si dovevano formare con l’abbassamento della quota di scavo.

L’ultimo gradone doveva corrispondere al piazzale di manovra nelle ultime fasi della coltivazione.

Al termine dell’utilizzo della cava dovrà essere effettuato il recupero ambientale, con il rimodellamento del fronte di cava, con il recupero della vegetazione e con il rimboschimento di specie arbustive presenti nell’area di intervento.

I lavori di scavo sono iniziati in marzo 2000 e sono proseguiti con intensità diversa fino all’attualità, in seguito alle successive autorizzazioni da parte del Comune di Volterra e della Provincia di Pisa specificate nel paragrafo n. 7a.

La società ***** fu autorizzata ad estrarre circa 577.000 mc di materiale, rettificato dalla stessa società nel 2002 in 389.000 mc, a causa della notevole presenza di materiali di scarto.

Volumi scavati: I volumi scavati per ogni singolo anno, riportati nella tab. n. 2, sono stati desunti dalle dichiarazioni semestrali effettuate dalla società ***** al Comune di Volterra, in ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa vigente, in particolare dalla LR n. 78 del

03/11/98 all'art. 15 e 16, al fine di stimare il contributo economico da versare al suddetto Comune in rapporto alla quantità e qualità dei materiali estratti (alleg. n. 16).

Al termine dell'anno 2007 risultano estratti 166.957 mc, mentre al termine del giugno 2015, 169.100 mc, per un totale di 333.167 mc, con una media annua di circa 22.200 mc escavati (tab. n. 2). Si evidenzia una notevole diminuzione del materiale scavato dall'anno 2011, con volumi molto bassi negli anni 2013-2015 rispetto agli anni 2001-2010 (tab. n. 2). La suddetta diminuzione di materiale scavato è imputabile con buona probabilità:

- o alla crisi economica del mercato dei fabbricati;
- o all'ubicazione della cava in posizione molto distante dai centri di sviluppo come Volterra, Cecina e Pontedera;
- o all'ubicazione della cava ad un livello inferiore rispetto al piano del piazzale di deposito e della via di Cornocchio.

Utilizzazione dei materiali scavati: Il materiale scavato è il “*materiale misto fronte cava*”, che viene utilizzato nella base dei calcestruzzi e per la realizzazione dei piazzali e delle strade. Tale prodotto veniva venduto anche alle società addette al lavaggio e pulitura per mezzo di draghe, oppure alle imprese edili presenti nella zona di Volterra e di Cecina.

Geologia della cava: La cava, ubicata nella vasta zona di “*affioramento dei sedimenti messiniani*”, mostra dei segni che caratterizzano il “*passaggio tra successione lacustre e quella evaporitica marina*”.

Affiorano i “*conglomerati con sabbie ed arenarie*”, corrispondenti a conglomerati costituiti da ciottoli di dimensioni medie e piccole, ma mai

di dimensioni grossolane, che sono costituiti prevalentemente da calcari, calcari selciferi e calcarei silicei.

Operazioni di estrazione: Le operazioni che consentono l'estrazione dei materiali dall'interno della cava vengono eseguite con i seguenti macchinari:

- un escavatore, che estrae il materiale mediante il raschiamento della parete verticale della cava con la benna, sistema le scarpate e crea dei drenaggi per la raccolta delle acque superficiali;
- un dumper, che movimentava il materiale estratto dalla zona di estrazione a quella di deposito ubicata alla sommità della cava, corrispondente ad un piazzale di stoccaggio esterno alla zona di escavazione, identificato con le particelle n. 14-15-16, non oggetto di esecuzione;
- la pala meccanica, che carica il materiale estratto sugli automezzi esterni sul piazzale di deposito (foto n. 6-8, alleg. n. 1);
- una pala gommata, che effettua i movimenti di terra e l'accantonamento dei vari materiali estratti e della terra vegetale nel piazzale di cava.

La manodopera utilizzata per le suddette operazioni di estrazione e carico ammonta a due-tre unità lavorative, a seconda della quantità del materiale scavato.

Sul piazzale di stoccaggio sono presenti:

- le apparecchiature che consentono una prima selezione granulometrica del materiale scavato: gruppo di frantumazione, vaglio preliminare e vaglio mobile;

- le strutture utilizzate quale mensa per gli operai, servizi igienici, rimessaggio di attrezzi vari e deposito di gasolio per autotrazione.

Autorizzazioni all'estrazioni dei materiali: Le autorizzazioni sono specificate nel paragrafo n. 7a.

Vincoli gravanti sulla cava:

- Vincoli straordinari gravanti sulla cava:
 - o Vincolo idrogeologico (L. n° 3267/23, del R.D. 1126/1926 art. 21-22, nonché Reg. n.° 32/R del 16/03/10 “Regolamento forestale della Toscana – Testo Coordinato”). L'attività estrattiva deve essere sottoposta ad autorizzazione ai sensi dell'art. 101 del suddetto regolamento regionale; l'autorizzazione relativa è stata rilasciata dall'Amministrazione Comunale (n. 207 del 07/09/2007);
 - o Vincolo paesaggistico e storico-archeologico (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs. n° 42/2004);
- Vincoli derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):
 - o Modalità d'intervento riferita alle condizioni di cenosi vegetazionali: Conservazione (Tavola P11);
 - o Aree boscate e limiti alla trasformazione: Bosco limitato alle trasformazioni (art. 43 della LR 39/2000 e s.m.i.) (Tavola n. P12);
- Vincoli derivanti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Volterra:



o Trasformabilità del territorio rurale: Area di conservazione (Tavola A3 RUC) (vedere paragrafo n. 7c).

Stato della cava al momento dei sopralluoghi: Al momento dei sopralluoghi è stato rilevato quanto segue:

- la parete della cava aveva un’elevata pendenza ed era priva di gradoni (foto n. 1-2-3-4-5, alleg. n. 1);
- il piazzale di cava, corrispondente all’ultimo gradone, era colmo di materiale terroso, che veniva disposto in modo da effettuare il rimodellamento morfologico ed il recupero ambientale (foto n. 1-2-3, alleg. n. 1);
- alla base della parete verticale della cava era presente un vaso di acque piovane (foto n. 5, alleg. n. 1);
- il piazzale di deposito dei materiali (foto n. 6-8, alleg. n. 1), identificato con la particella n. 14, non è oggetto di esecuzione.

4) PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE E DI EVENTUALI STATI DI POSSESSO CON INDICAZIONE DEL TITOLO DA PARTE DI TERZI, ED ESISTENZA DI CONTRATTI ANTERIORI AL PIGNORAMENTO E LORO REGISTRAZIONE

Dai documenti rilevati dalla Conservatoria (alleg. n. 7-8) non sono emerse servitù attive o passive sul terreno oggetto di esecuzione, identificato al foglio n. 89 part. n. 7.

Dalla documentazione fornita dalla società esecutata sono stati rilevati i seguenti contratti (alleg. n. 2):



- CONTRATTO N. 1: Contratto di Sfruttamento di Cava, registrato all'Agenzia delle Entrate di San Miniato il 13/11/2002, n. 2277, Serie 3 (alleg. n. 21), stipulato tra:

- o l'***** con sede a *****
 *****, C.F. e P.IVA *****, con legale rappresentante
 *****, nato a ***** il *****, e residente a
 *****;
 o la società *****, con sede a *****
 *****, P. IVA *****, con legale rappresentante
 *****, nato a ***** il *****, e residente a
 *****.

Nel contratto suddetto l'***** concede il diritto di sfruttamento di un terreno di superficie pari a 6.00.00 ha, identificato al Catasto Terreni del Comune di Volterra, foglio n. 89, parte della part. 7.

La durata del contratto è di anni 10 a partire da 01/01/2002 con termine il 31/12/2012. Il suddetto contratto viene prorogato con comunicazione A/R dall'***** al 31/12/2018 (alleg. n. 21).

All'***** è riconosciuto un corrispettivo di 0,50 € a metro cubo di materiale scavato, da pagarsi in tre rate trimestrali al 01/03, al 01/06 e al 01/09, più conguaglio annuale a saldo alla fine di ogni anno.



Il suddetto corrispettivo viene aumentato in data 28/05/2007 a 0,80 € a metro cubo con comunicazione A/R (alleg. n. 21) .

La società ***** si obbliga alla scadenza del contratto ad apprestare le opere di sistemazione finale del suolo ed il ripristino ambientale.

- CONTRATTO N. 2: Il Signor *****, nato a *****, il *****, e residente a *****, quale legale rappresentante dell'***** con sede a *****, C.F. e P.IVA *****, ha stipulato con la Signora *****, nata a ***** il *****, e residente in *****, un contratto di affitto di terreno agricolo il 20/06/2014, registrato all'Ufficio Territoriale di San Miniato per via telematica il 28/05/2015 (alleg. n. 22).

L'oggetto del contratto riguarda una parte della particella oggetto di esecuzione, per una superficie pari a 28.16.70 ha, oltre a numerosi altri terreni, anch'essi ubicati nel Comune di Volterra.

La durata del contratto è di 5 anni con decorrenza dal 20/06/2014 e termine il 19/06/2019, il canone di affitto è fissato in 2.600,00 € annui, da corrispondersi in un'unica rata posticipata, scadente il 10 novembre.

Si evidenzia quanto segue:

- o che solo una parte della particella oggetto di esecuzione, e precisamente una superficie di 28.16.70 ha, è oggetto del contratto;
- o il contratto è stato stipulato in data anteriore (20/06/2014) rispetto alla data del pignoramento (03/03/2015, trascritto il 19/03/2015); ma

la registrazione è avvenuta in data posteriore (28/05/2015) rispetto a quella del pignoramento.

5) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Resteranno a carico dell'acquirente:

- gli oneri derivanti dall'atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Volterra del 10/07/2008, trascritto il 16/07/2008, reg. gen. n.6669, reg. part. n. 4242 (alleg. n. 7-20), nel quale è riportato che l'***** e l'affittuaria ***** *“si sono impegnati per sè e per i loro aventi causa:*
 - o ad effettuare gli interventi previsti dal Programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali ...;*
 - o a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del Programma di 20 anni;*
 - o a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali da realizzare per almeno 20 anni dalla loro ultimazione accertata*;
 - o a non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;*
 - o a prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alla lettera A;*

o ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso in inadempimento, in ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza."

Si precisa quanto segue:

- che il suddetto atto unilaterale di obbligo edilizio ha per oggetto una superficie elevata, comprendente anche una parte del terreno oggetto di esecuzione, e precisamente la parte coltivata a bosco per una superficie pari a 31.64.00 ha;
 - che dal colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volterra è emerso che la penale prevista nella suddetta Convenzione corrisponde al pagamento degli oneri di urbanizzazione, finalizzati al cambio di destinazione del fabbricato rurale compreso nel Piano di Miglioramento, e del costo di costruzione del fabbricato stesso;
- il vincolo di destinazione (alleg. n. 7), derivante dall'atto di destinazione ex art. 2645-ter C.C. del 10/04/2014, trascritto in Conservatoria il 15/04/2014, reg. gen. 2342 e reg. part. 1722, contro l'*****

Nel presente atto è riportato quanto segue:

- o l'immobile in oggetto con altri immobili sono stati vincolati "a beneficio della BCC di Cambiano e della CR di Volterra, affinché, attraverso la loro eventuale alienazione, vengano rimborsati fino all'importo massimo di 400.000,00 € oltre interessi ed oneri

accessori e nel rispetto dei diritti di creditori ipotecari in atto indicati;

- o gli atti di alienazione, di costituzione di diritti relativi inclusi i diritti reali di garanzia, nonché gli altri atti comunque eccedenti l'ordinaria amministrazione, aventi a oggetto il fondo, potranno essere compiuti soltanto per la realizzazione del fine di destinazione e, quindi, dovranno recare , a pena di inefficacia dell'atto medesimo, l'espressa menzione dello stesso vincolo di destinazione fino a quando l'ufficio di gestore sarà rivestito dalla disponente essa si obbliga a non alienare né a costituire diritti reali a qualsiasi titolo sui beni destinati, fatto salvo il caso in cui il ricavato della vendita sia destinato al pagamento di quanto dovuto alla BCC di Cambiano e CR di Volterra ...”.

6) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, PREGIUDIZIEVOLI, CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA

Dalle visure effettuate dalla sottoscritta in data 12/01/2016 presso la Conservatoria di Volterra (alleg. n. 6-7-8) e dai documenti agli atti, risulta che il bene oggetto di esecuzione sopra descritto, identificato al Catasto Terreni al foglio 89 part. 7, è gravato dalle seguenti ipoteche, trascrizioni e annotazioni:

IPOTECHE:

- da un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del 19/06/2003 del notaio Bartoletti Stella di Certaldo (FI),

iscritta presso la Conservatoria il 01/07/2003, reg. gen. n. 5867 e reg. part. n. 1234, per un capitale di 258.000,00 €, tasso annuo 3,85%, totale 516.000,00 €, durata 15 anni, a favore della MPS Banca Verde S.p.A. con sede a Firenze, e domicilio ipotecario eletto a Firenze, piazza D'Azeglio 22, contro l'*****
***** con sede a *****, C.F. e P. IVA *****.

TRASCRIZIONI:

- dall'atto unilaterale di obbligo edilizio del 10/07/2008 del notaio Marcone Francesco di Volterra (PI), trascritto il 16/07/2008, reg. gen. n. 6669 e reg. part. n. 4242, a favore del Comune di Volterra, contro dell'***** con sede a *****, C.F. e P. IVA *****, relativo al bene oggetto di pignoramento, oltre ad altre numerose particelle non oggetto di pignoramento.
- da un atto di destinazione ex art. 2645-ter C.C. del notaio Muritano Daniele di Empoli (PI) del 10/04/2014, trascritto in Conservatoria il 15/04/2014 reg. gen. 2342 e reg. part. 1722 contro la contro l'*****
*****, con il quale l'immobile in oggetto con altri immobili sono stati vincolati a favore della "BCC di Cambiano" e della "CR di Volterra", affinché, attraverso la loro eventuale alienazione, vengano rimborsati fino all'importo massimo di 400.000,00 € oltre interessi ed oneri accessori e nel rispetto dei diritti di creditori ipotecari in atto indicati;



- dal pignoramento immobiliare oggetto di causa, trascritto in Conservatoria il 19/03/2015, reg. gen. n. 1835 e reg. part. n. 1373, a favore della MPS Capital Services - Banca per le Imprese S.p.a. con sede a Firenze, contro l'*****
***** con sede a *****, C.F. e P. IVA *****.

7a) VERIFICA DELLA VALIDITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE E DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dalle visure effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Volterra (alleg. n. 14-15), per la cava presente sulla particella n. 7 foglio n. 89, sono emerse le seguenti pratiche amministrative:

- in data 08/03/1996 la società *****, con sede in *****, richiede al Comune di Volterra l'autorizzazione per un progetto di escavazione e recupero ambientale di una cava sita in località Podere Cerri Bassi (prot. n. 4372);
- in data 04/11/1996 la società ***** richiede alla Provincia di Pisa l'autorizzazione all'apertura di una cava nel Comune di Volterra, località Podere Cerri Bassi (prot. 19848);
- in data 17/11/1998 la società ***** deposita al Comune di Volterra integrazione e richiesta di esame del progetto (prot. 20297);
- in data 16/03/1999 il Dipartimento Provinciale di Pisa (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana) esprime parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione (prot. 1930);
- in data 09/06/1999 la Provincia di Pisa rilascia il nulla osta relativo al vincolo idrogeologico n. 670 e l'autorizzazione al piano di progetto di

escavazione e recupero ambientale della cava posta nel Comune di Volterra, località Podere Cerri Bassi (pratica n. 378);

- nella seduta n. 475 del 13/09/1999 la Commissione Edilizia del Comune di Volterra esprime il parere favorevole al progetto;
- in data 21/02/2000 il Comune di Volterra rilascia l'autorizzazione n° 01/2000 per la coltivazione di cava a cielo aperto (art. 14 L.R. 78/1999); la suddetta autorizzazione è valida fino al 28/02/2002. I lavori iniziano il 06/03/2000;
- in data 05/11/2001 la Provincia di Pisa rilascia il nulla osta relativo al vincolo idrogeologico n. 2197;
- in data 25/02/2002 il Comune di Volterra concede la proroga dei termini di scadenza dell'autorizzazione n° 01/2002 per la coltivazione di una cava a cielo aperto (art. 14 L.R. 78/1999); la suddetta autorizzazione è valida fino al 28/02/2004;
- in data 07/05/2003 il Comune di Volterra concede l'autorizzazione n° 133 alla “variante al Progetto di Escavazione e Recupero Ambientale di una cava” posta in Comune di Volterra, località Cerri Bassi;
- in data 22/05/2003 la Provincia di Pisa rilascia il nulla osta relativo al vincolo idrogeologico n. 104;
- in data 27/11/2003 il Comune di Volterra rilascia l'autorizzazione n. 01/2003 alla “variante al Progetto di Escavazione e Recupero Ambientale di una cava di materiale ghiaioso posta in località Cerri Bassi”. La suddetta autorizzazione ha una durata di cinque anni fino al 26/11/2008;

- in data 07/09/2007 il Comune di Volterra rilascia l'autorizzazione n. 207, relativa al Vincolo idrogeologico di cui al RDL 30/12/1923 n. 3267, RD n. 1126 del 16/05/1926, LR n. 39 del 21/03/2000 "Legge Forestale", modificata ed integrata dalla LR 1/2003 e suo Regolamento DPRG n. 48/ del 08/08/2000;
- in data 22/11/2007 la Commissione Comunale per il paesaggio, nella riunione del n. 539, pratica edilizia n. 9366/07, concede parere favorevole alla seconda fase di escavazione e rimodellamento finale della variante al Progetto di Escavazione e Recupero Ambientale di una cava sita nel Comune di Volterra, località Cerri Bassi, e concede un volume utile autorizzato di 169.100 mc. Nell'autorizzazione è specificato che *"non si tratta di una variante al progetto approvato nel 2003 ma della prosecuzione dello stesso che costituiva una variante al progetto approvato dal Comune di Volterra, autorizzazione 01/2000"*;
- in data 29/11/2007 il Comune di Volterra rilascia l'autorizzazione n° 252, ai sensi dell'art. 159 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42. La suddetta autorizzazione è valida per cinque anni, ossia fino al 28/11/2013;
- in data 28/02/2008 il Comune di Volterra concede il rinnovo all'autorizzazione per la coltivazione di cava a cielo aperto (art. 14 L.R. 78/1999), pratica edilizia n. 9458/08. La suddetta autorizzazione è valida per dieci anni, ossia fino al 28/02/2018.

7b) INDICAZIONE DEGLI ESTREMI DEL PERMESSO IN SANATORIA



Dalle visure effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Volterra, non risultano essere state presentate domande di permesso in sanatoria.

7c) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Volterra in data 19/01/2016 (alleg. n. 11) emerge che:

- o una parte non meglio specificata della particella n. 7, foglio n. 89:
 - risulta classificata nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) come Zona territoriale Omogenea (Z.T.O) di tipo “E” (Zona destinata ad usi agricoli-Territorio Rurale), come definita dall’art. n. 5 delle Norme Tecniche;
 - ricade nella sottozona di tipo “E1” (area di Conservazione); gli interventi in tale zona sono disciplinati dagli art. 81-82 e 86 delle Norme Tecniche del vigente RU;
 - ricade nel Sistema Ambientale “V” come sottosistema “V1” (Riserva di naturalità), disciplinato dagli art. 71 e 72 delle Norme Tecniche del vigente RU;
- o una parte non meglio specificata della particella n. 7, foglio n. 89:
 - risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) come Zona territoriale Omogenea (Z.T.O) di tipo “E” (Zona destinata ad usi agricoli-Territorio Rurale), come definita dall’art. n. 5 delle Norme Tecniche;
 - ricade nella sottozona di tipo “E1” (area di Conservazione); gli interventi in tale zona sono disciplinati dagli art. 81-82 e 86 delle Norme Tecniche del vigente RU;

- ricade nel Sistema Ambientale “V” come sottosistema “V1” (Riserva di naturalità), disciplinato dagli art. 71 e 72 delle Norme Tecniche del vigente RU;
- ricade nelle Aree tartufigene (TF), disciplinate dall’art. 26 delle norme di Tecniche del vigente R.U.

8) VERIFICA DELL’ESISTENZA DI CENSI, LIVELLI O USI CIVICI

Dalla visura catastale, dai documenti reperiti presso l’Ufficio del Registro Immobiliari e dalla certificazione richiesta alla Regione Toscana (alleg. n. 23), risulta che il terreno oggetto di pignoramento non è gravato da censi, livelli o usi civici (alleg. n. 24).

9) VERIFICA SULL’IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

La società *****, in ottemperanza a quanto stabilito dalla LR n° 78 del 03/11/98 art. 15-16, deve comunicare semestralmente al Comune di Volterra la quantità di materiali estratti, al fine di quantificare il contributo economico da versare al Comune stesso, pari a 0,47 €/mc.

Tali contributi devono essere versati entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Volterra (alleg. n. 16) risulta che la società ***** non ha versato al Comune i contributi economici dei seguenti semestri, come dimostrato dall’assenza dell’attestazione dei pagamenti relativi:

- gen-dic 2014: quantità mat. scavato 3.487 mc x 0,47€ = 1.638,89 €
 - gen-giug 2015: quantità mat. scavato 1.987 mc x 0,47€ = 933,89 €
- TOTALE da versare al Comune = 2.572,78 €

L'attestato del pagamento dei contributi economici per l'anno 2013 è stato invece consegnato alla sottoscritta nel sopralluogo nel 18/05/2016 (alleg. n. 2-16).

10) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dei beni oggetto di esecuzione, il C.T.U. adotta:

- il valore di mercato per la superficie a bosco pari a 31.64.00 ha, presente su una parte della particella n. 7, foglio n. 89;
- la somma del valore di capitalizzazione dei redditi transitori fino al 2025 per la superficie della cava, pari a circa 5.00.00 ha, presente sulla rimanente parte della particella n. 7, foglio n. 89, e del valore di mercato del terreno al termine dello sfruttamento della cava.

CRITERIO DI STIMA DEL BOSCO

Il C.T.U. valuta come terreni agricoli i terreni a bosco oggetto di esecuzione, poiché nel Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra sono compresi in Zona Agricola, come dimostra il certificato di destinazione d'uso (alleg. n. 11).

Tali terreni sono stimati secondo la reale destinazione colturale, che è stata rilevata durante i sopralluoghi.

Per determinare il valore del bosco oggetto di esecuzione la sottoscritta ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato è l'ettaro.

Il valore di mercato pertanto è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Volterra;
- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di Volterra.

I valori di mercato per il bosco oscilla da 5.000,00 a 6.000,00 €/ha, con una media di 5.500,00 €/ha.

La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore unitario medio per i seguenti motivi:

- l'andamento attuale del mercato degli immobili;
- la notevole distanza dei terreni dal centro abitato di Volterra (circa 10 km) e le distanze ancora maggiori dagli altri centri abitati;
- la notevole dimensione della particella;
- la giacitura collinare;
- la necessaria creazione della servitù di passaggio a favore delle particelle n. 9-10 e 14-15-16.

Al valore totale del bosco (tab. n. 5) non viene applicata alcuna detrazione per tenere in considerazione la locazione, in quanto il contratto di affitto (alleg. n. 22) è stato registrato successivamente alla data del pignoramento.

Il valore reale totale del bosco, calcolato nella tab. n. 5, è uguale a 174.020,00 €, arrotondabile a 174.000,00 €.

CRITERIO DI STIMA DELLA CAVA.

Il C.T.U. valuta la cava a cielo aperto sommando:

- il valore di capitalizzazione all'attualità dei redditi limitati che si presume ricavabili dalla cava fino al 2025;

- il valore del terreno occupato dalla cava alla fine del 2025, riportato all'attualità.

I suddetti procedimenti vengono qui di seguito schematizzati nella seguente

formula: $V_p = Bf_1 \times 1/q + Bf_2 \times (q^7-1)/q^7 \times 1/q^2 + V_o \times 1/q^9$.

dove:

- V_p corrisponde al valore potenziale della cava;
- Bf_1 corrisponde al reddito alla fine del 2017, che viene anticipato all'attualità con il coefficiente di anticipazione dell'interesse composto $(1/q)$ al saggio d'interesse del 2%;
- Bf_2 corrisponde ai redditi medi annui dalla fine del 2019 alla fine 2025, che vengono accumulati all'anno 2019 mediante l'accumulazione iniziale delle annualità costanti posticipate limitate $(q^7-1)/rq^7$, e poi anticipati all'attualità con il coefficiente di anticipazione dell'interesse composto $(1/q^2)$, al saggio d'interesse del 2%;
- V_o corrisponde al valore del terreno alla fine dello sfruttamento della cava, che viene anticipato di nove anni all'attualità con il coefficiente di anticipazione dell'interesse composto $(1/q^9)$, al saggio d'interesse del 2%.

Determinazione del valore di capitalizzazione all'attualità dei redditi transitori e limitati che si presume ricavabili dalla cava fino al 2025

Per la determinazione dei redditi che si presume di ricavare dalla cava fino al 2025 sono stati tenuti in considerazione i seguenti elementi:



- che lo sfruttamento della cava è stato autorizzato dal Comune di Volterra fino al 28/02/2018, pratica edilizia n. 9458/08 (alleg. n. 15);
- che rimangono ancora da estrarre fino al 28/02/2018 circa 55.000 mc di materiale, valore scaturito dalla differenza tra il valore totale dei volumi previsti, riportato nella relazione allegata alla “Variante al Progetto di Escavazione e Recupero Ambientale della cava” del marzo 2002 (389.000 mc), ed il valore dei volumi effettivamente scavati al 2015, dichiarati dalla società ***** al Comune di Volterra (333.167 mc) (alleg. n. 16);
- che la Legge Regionale n. 35/2015, art. 20, prevede che l’autorizzazione allo sfruttamento di una cava non possa superare 25 anni; di conseguenza per la cava in oggetto sarebbe possibile la presentazione al Comune di Volterra nell’anno 2018 di un’ulteriore richiesta di autorizzazione di sfruttamento fino al 2025; la prima autorizzazione (n° 01/2000) infatti è stata rilasciata dal Comune di Volterra in data 21/02/2000 ed i lavori sono iniziati il 06/03/2000. Il possibile futuro sfruttamento della cava comporterebbe alcune problematiche, dovute:
 - all’ubicazione della cava, dislocata ad un livello inferiore rispetto al piano stradale di via del Cornocchio;
 - alle caratteristiche intrinseche della cava a cielo aperto: presenza della parete verticale di scavo ed esigenza di spostare masse terrose;
- che le spese tecniche per la presentazione di una nuova autorizzazione possono essere valutabili a corpo in circa 10.000,00 €;



- che durante l'anno 2018, a causa dei tempi tecnici necessari per la presentazione di una nuova autorizzazione si avrebbe un'interruzione dell'escavazione dei materiali;
- che il volume di materiale presumibilmente scavato ogni anno dal 2019 al 2025 potrebbe essere di circa 22.200,00 mc, media scaturita dai volumi dichiarati al Comune di Volterra dall'anno 2000 al 2015, e schematizzati nella tabella n. 2;
- che il prezzo medio di mercato del materiale scavato è pari a 4,00 €/t; considerando che 1 mc di materiale corrisponde circa a 1,8 t, il prezzo a mc è pertanto uguale a 7,2 €;
- che, da indagini di mercato in loco, le spese di estrazione oscillano dal 65 al 75% del prezzo di mercato, con una media del 70%, e che corrispondono:
 - o al costo dei salariati, comprensivo dei salari e dei contributi per le operazioni di scavo e di rimodellamento;
 - o alla quota di reintegrazione dei macchinari utilizzati nella cava;
 - o alla quota di manutenzione dei macchinari, che risulta molto elevata considerando che i denti della benna dell'escavatore, che gratta il materiale dalla parete verticale della cava, devono essere sostituiti ogni 2-3 giorni;
 - o al notevole consumo del gasolio dei macchinari;
 - o alla manutenzione mensile della strada sterrata, lunga circa 2 km, che collega la cava con la via Provinciale del Cornocchio, che si deteriora



con facilità a causa della notevole pendenza, del ruscellamento delle acque, e del passaggio di camion;

o alla manutenzione di un tratto di strada provinciale del Cornocchio, di cui la Provincia di Pisa obbliga la società alla manutenzione.

- ai costi fissi, corrispondenti ai contributi che la società *****
**** deve versare al Comune di Volterra per ogni mc scavato, pari a 0,47 €/mc, e all'***** per lo sfruttamento della cava, pari a 0,80 €/mc.

Tenendo in considerazione i suddetti fattori, i redditi calcolati nella tab. n. 3 sono:

- alla fine del 2017 pari a 48.950,00 €;
- dal 2019 al 2015 pari a 19.758,00 € per ogni anno.

Il valore di capitalizzazione all'attualità, determinato nella tab. n. 4, dei redditi transitori e limitati che si presume ricavabili dalla cava fino al 2025, decurtati dalle spese tecniche per la richiesta di una nuova autorizzazione, è pari a 161.286,48 €.

Determinazione del valore del terreno occupato dalla cava alla fine del 2025 riportato all'attualità

Alla fine del 2025, termine di sfruttamento della cava, una parte consistente del terreno attualmente occupato dalla cava sarà trasformato in un seminativo a seguito dell'operazione di rimodellamento per il recupero ambientale.

Dopo aver tenuto presente i seguenti fattori:

- la proiezione in un tempo futuro distante circa 9 anni;
- il valore dei terreni a seminativo nella zona di Volterra all'attualità;
- l'ampia imprevedibilità del futuro andamento del mercato dei terreni;
- l'ubicazione del terreno e la distanza dalla strada principale;

la sottoscritta reputa che il valore di mercato del terreno a seminativo al 2025 possa essere uguale a circa 12.000,00 €/ha.

Il valore totale del terreno al 2025, pari a 60.000,00 € (5 ha x 12.000,00 €/ha), viene riportato all'attualità con il coefficiente di anticipazione dell'interesse composto al saggio di interesse del 2%; di conseguenza il valore del terreno all'attualità è uguale a 50.205,00 € (tab. n. 4).

Il valore potenziale all'attualità della cava in funzione dei redditi transitori capitalizzati ed al valore del terreno, determinato nella tab. n. 4, è uguale a 211.491,48 €.

A suddetto valore sono state apportate le seguenti *DETRAZIONI*:

- 1) per tenere in considerazione che la superficie della cava è oggetto di un contratto di sfruttamento di cava con termine il 31/12/2018, come specificato nel paragrafo n. 4; pertanto viene applicato il coefficiente riduttivo che oscillano da 0,85 a 0,95, con una media pari a 0,90;
- 2) i contributi economici da versare al Comune di Volterra per gli anni 2014 e 2015, come specificato nel paragrafo n. 9, sono pari a 2.572,78 €.

Il valore reale della cava all'attualità, comprensivo delle suddette detrazione, determinato nella tab. n. 6, è uguale a 187.769,57 €, arrotondabile a 187.700,00 €.



Pur non avendo evidenziato vizi potenziali specifici né per la superficie del bosco né per la superficie occupata dalla cava, la sottoscritta reputa congruo applicare una riduzione percentuale del 3% al valore totale a garanzia di eventuali manifestazioni future. Pertanto ai valori del bosco e della cava viene applicato il coefficiente riduttivo pari a 0,97 (tab. n. 6).

VALORE DEL BOSCO E DELLA CAVA

Il valore complessivo e reale del terreno oggetto di esecuzione, identificato al Catasto Terreni del Comune di Volterra, foglio 89, part. n. 7, comprensivo del bosco e della cava a cielo aperto, di piena proprietà dell'*****, determinato nella tab. n. 6, è uguale a 350.935,88 €, arrotondabile a **351.000,00 €** (tab. n. 6).

Nella compilazione del lotto, il C.T.U. ha tenuto in considerazione che il terreno è identificato al Catasto in un'unica particella, anche se con due destinazione diverse; pertanto la sottoscritta ritiene opportuno vendere sia il bosco che la cava a cielo aperto in un solo lotto.

LOTTO UNICO, corrispondente alla piena proprietà del terreno ubicato a Volterra ed identificato al foglio n. 89, part. 7, di superficie pari a 36.64.00 ha, comprensivo di:

- un bosco, di superficie di circa 31.64.00 ha;
- una cava a cielo aperto, di superficie di circa 5.00.00 ha;

per un valore totale uguale a 350.935,88 €, arrotondabile a 351.000,00 € (tab. n. 6).

La particella sarà gravata da una servitù di passaggio a favore delle particelle n. 9-10 e 14-15-16, in quanto queste ultime sono ubicate all'interno della particella n. 7.

11) NUMERO DEL CODICE FISCALE DEL DEBITORE

Il numero del codice fiscale e della partita iva dell'esecutato è

12) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI PRESENTI SECONDO IL DM 37/08 E PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Sul terreno oggetto di esecuzione non sono presenti impianti.

La sottoscritta dott.ssa Diana Cavallini consegna la presente relazione, formata da n. 40 pagine dattiloscritte, n. 6 tabelle e da n. 26 allegati, come dall'elenco di pagina 41.

In fede

Il C.T.U.

dott.ssa Diana Cavallini

Castelfranco di Sotto, 30 maggio 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Verbale sopralluogo;
- 3) Ricevute di pagamento del Catasto;
- 4) Visura storica al Catasto Terreni;
- 5) Foglio di mappa;
- 6) Ricevuta di pagamento in Conservatoria;
- 7) Ispezioni ordinarie *****;
- 8) Verbale di pignoramento;
- 9) Richiesta certificato di destinazione urbanistica;
- 10) Versamento al Comune di Volterra;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica;
- 12) Richiesta visura pratiche edilizie al Comune di Volterra;
- 13) Spese fotocopie pratiche edilizie;
- 14) Pratiche Comunali dal 1996 al 2002;
- 15) Pratiche Comunali dal 2003 al 2008;
- 16) Contributi economici da versare al Comune di Volterra;
- 17) Comunicazione A/R inizio operazioni peritali alle parti;
- 18) Istanza di proroga;
- 19) Cessioni di quota di società in accomanda semplice;
- 20) Atto unilaterale d'obbligo;
- 21) Contratto di sfruttamento di cava;
- 22) Contratto di affitto di terreno agricolo;
- 23) Richiesta presenza usi civici;
- 24) Regione Toscana;
- 25) Spese di posteggio, foto e fotocopie;
- 26) Invio della relazione alle parti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

