

STUDIO TECNICO GEO3 – Geom. Cerrai Dario – Via Marsala 2/a 57016 Rosignano Solvay (LI) – Tel. 0586/761535  
[d.cerrai@studiodgeo3.com](mailto:d.cerrai@studiodgeo3.com) – [dario-cerrai@geopec.it](mailto:dario-cerrai@geopec.it)

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. CECCONI ALBERTO

Esecuzione Immobiliare n° 154/2015

Promossa da:



Creditori intervenuti:



contro:



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



- Tecnico stimatore: Geom. Dario Cerrai [dario.cerrai@geopec.it](mailto:dario.cerrai@geopec.it)  
Via Marsala 2/a - 57016 Rosignano M.mo (LI)
- Tecnico ausiliario : Dott. Agronomo Jacopo De Santis  
Via Caprera 8 - 57016 Rosignano M.mo (LI)
- Data giuramento: 28/11/2017
- Udienza: 15/02/2018
  - 1° Proroga Udienza al 15/05/2018
  - 2° Proroga Udienza al 19/07/2018

#### PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Luciano Arcudi, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe poi sostituito dalla Dott.ssa Emilia Grassi, successivamente dalla Dott.ssa Roberta Vicari ed infine dal Dott. Alberto Cecconi, il sottoscritto Geom. Dario Cerrai nato a Rosignano M.mo (LI) il 29/06/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 733, associato in Studio Tecnico Geo3 con sede in Rosignano Solvay (LI) via Marsala n° 2/a, in data 28/11/2017 ha sostituito il precedente CTU, ha prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile nel Fascicolo.

- Vista la data di fissazione dell'udienza al 15/02/2018 che avrebbe comportato l'obbligo di depositare la Relazione peritale almeno un mese prima;
- Considerata la complessità degli adempimenti da svolgere previsti dal conferimento di incarico di cui al provvedimento del G.d.E. del 27/10/2015 cui devo far riferimento;
- Valutata la necessità di svolgere le relative indagini e verifiche presso gli uffici competenti e i dovuti rilievi sul posto, operazioni peraltro rallentate dalle festività del mese di dicembre;
- Atteso l'obbligo di verificare aspetti edilizio urbanistici ed agrari per rispondere al quesito, lo scrivente chiedeva una proroga di 90 (novanta) giorni per espletare l'incarico che l'Illi.mo Sig. Giudice Dott.ssa Vicari Roberta concedeva.
- Successivamente, considerato che una parte della Perizia tratta aspetti specifici di natura esclusivamente agraria ed agronomica dell'Azienda esaminata che, per correttezza e completezza, richiedono l'ausilio di un professionista specializzato del settore, chiedevo

all'III.mo Sig. Giudice la nomina di un ausiliario individuato nel Dott. Agronomo Jacopo De Santis nato a Livorno il 13/03/1976 iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Livorno al n° 212 con Studio in Rosignano M.mo, Via Caprera n° 8 che l'III.mo Sig. Giudice Dott.ssa Vicari Roberta accordava rinviando l'udienza al 19/07/2018. Il Rag. Bibbiani Iviano con Studio in Cecina (LI) Via Giovanni Amendola n°3, è stato nominato Custode dei beni pignorati.

Dopo gli opportuni accertamenti, lo scrivente almeno un mese prima dell'udienza, provvede a rimettere la presente Relazione in risposta al quesito del 27.10.2015 posto dall'III.mo Sig. Giudice e riportato integralmente nell'allegato generale della presente.

## RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati dagli immobili di proprietà dei Sigg.ri:

- coniugi

“ in comunione legale dei beni;

- 1

Lo scrivente, vista la localizzazione, la natura, la consistenza e la proprietà dei beni, ha proceduto alla descrizione di tutti gli elementi distintivi dell'Azienda Agricola come richiesto dal quesito posto dal G.d.E., di seguito individuati e riassunti nei seguenti principali capitoli.

### CAPITOLI DELLA PERIZIA

#### 1) Elementi utili per l'individuazione dei beni.

- Ubicazione azienda
- Fabbricato principale
- Capannone agricolo
- Locale vendita prodotti
- Locale motore pozzo e risorse idriche
- Terreni agricoli
- Riepilogo dei beni pignorati

#### 2) Fabbricato principale.

- Proprietà del bene
- Inquadramento Urbanistico e Vincoli



- Conformità edilizia
- Conformità catastale e identificativi
- Descrizioni difformità
- Descrizione del bene
- Superfici e Volumi

**3) Capannone agricolo.**

- Proprietà del bene
- Inquadramento Urbanistico e Vincoli
- Conformità edilizia
- Conformità catastale e identificativi
- Descrizioni difformità
- Descrizione del bene
- Superfici e Volumi

**4) Locale vendita prodotti.**

- Proprietà del bene
- Inquadramento Urbanistico e Vincoli
- Conformità edilizia
- Conformità catastale e identificativi
- Descrizioni difformità
- Descrizione del bene
- Superficie e Volume



**5) Locale motore pozzo e risorse idriche.**

- Proprietà del bene
- Inquadramento Urbanistico e Vincoli
- Conformità edilizia
- Conformità catastale e identificativi
- Descrizioni difformità
- Descrizione del bene
- Superficie e Volume

**6) Terreni agricoli.**

- Proprietà dei beni
- Inquadramento Urbanistico e Vincoli
- Conformità catastale e identificativi
- Descrizione dei beni



**7) Vincoli condominiali.**



- 8) Locazione
- 9) Prelazione.
- 10) Corrispondenza con il pignoramento e formazione dei lotti.
- 11) Disciplina fiscale del trasferimento.
- 12) Posizione giuridica dei beni.
- 13) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari e Trascrizioni.
- 14) Iscrizioni gravanti sui beni.
- 15) Stima dei beni. Principi generali.
- 16-A) Determinazione del Valore di Mercato
- 16-B) Determinazione del Valore Base d'Asta
- 17) Conclusioni.

## **1) ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

### **- UBICAZIONE AZIENDA**

I beni si trovano in Comune di Campiglia Marittima (LI), Via di Rimigliano, n.1/A, Loc. Le Lotrine. Essi distano circa 3 Km. dal mare, ovvero dalla Strada Provinciale della Principessa che collega San Vincenzo a Piombino, circa 1 Km. dalla Via Aurelia ovvero dalla Località Lumiere, circa 3 Km. dal centro di Venturina Terme e quasi 5 Km. da Campiglia M.ma.

La citata Via di Rimigliano è una strada molto transitata specie nel periodo estivo perché costituisce un veloce collegamento tra l'interno e il mare e precisamente con le spiagge e le pinete di San Vincenzo ovvero il Parco di Rimigliano, il golfo di Baratti e Populonia.

Per tale motivo l'Azienda agricola oggetto della presente è molto "visibile" dai turisti che soggiornano in queste zone oltre che dai vacanzieri autoctoni, tanto che la stessa si è dotata di un locale per la vendita diretta dei prodotti coltivati (ortaggi-frutta-etc.).

Altro punto di visibilità dell'Azienda posta a margine del territorio della Maremma livornese, è indubbiamente la S.S. n° 1 Variante Aurelia con la quale confina.

I beni immobili dell'Azienda sono costituiti come di seguito descritto.

### **- FABBRICATO PRINCIPALE (Foglio 43 Part. 345 sub 601 – 602 – 603)**

Fabbricato in muratura posto su tre livelli oltre alla soffitta, così strutturato:

- Piano Seminterrato ad uso locali di sgombero e rimesse,;
- Piano Terreno ad uso abitativo dei Siggr.ri

unitamente a

porticato esterno;



- Piano Primo ad uso abitativo del Sig. . oltre a terrazza coperta con accesso tramite scala esterna di collegamento e ripostiglio al piano soffitta.

- CAPANNONE AGRICOLO (Foglio 43 Part. 329 sub 601-330 sub 601-334 sub 601)

Immobile con struttura prefabbricata per attività aziendale destinato a lavaggio ortaggi, deposito macchine agricole/magazzino, servizi e tettoia esterna della superficie, compreso piazzale esterno.

- LOCALE VENDITA PRODOTTI

Manufatto in legno posto in prossimità del fabbricato principale per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'Azienda con relativo parcheggio avente accesso dalla Via di Rimigliano.

- LOCALE MOTORE POZZO E RISORSE IDRICHE

Piccolo locale in muratura per il ricovero del motore di un pozzo artesiano esistente che alimenta l'invaso artificiale o vasca di pre-riscaldo.

Detto invaso, della superficie di mq. 550,00 circa, è posto in prossimità del suddetto locale.

- TERRENI AGRICOLI (Foglio 43 Part. 233-67-96-98-309-311-312-315-106-97-319-323)

Terreni destinati alla coltivazione per complessivi mq. 47.778,00 (ha 04.77.78) catastali di qualità Seminativo arborato, Vigneto, etc.

Si rileva che la particella 233 del Foglio 43, seminativo di mq. 30,00, si trova sul lato opposto della Variante Aurelia, ovvero completamente distaccata dal resto dei terreni dell'Azienda. Probabilmente in conseguenza dei frazionamenti dei terreni per la costruzione di detta strada, questa particella è stata espropriata dall'ANAS e la voltura catastale non è mai stata evasa.





**- RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI**

Lo schema seguente indica i suddetti beni con le relative quote di proprietà.

FOGLIO	PART sub	QUALITA' / CATEG.	SUPERF. MQ.	CAT. TERRENI	CAT. URBANO	in com. legale per ¼ ciascuno	in com. leg per ½ per 1/2	BENE PIGNORATO
43	329 (601)	D/10 Porz. Capannone	---		X	X		SI
	330 (601)							
43	233	Seminativo	30	X		X		SI
43	67	Vigneto	14.810	X		X		SI
43	96	Uliveto	620	X		X		SI
43	98	Sem. arbor.	4.300	X		X		SI
43	309	Vigneto	1.052	X		X		SI
43	311	Vigneto	88	X		X		SI
43	312	Vigneto	8.377	X		X		SI
43	315	Vigneto	23	X		X		SI
43	106	Sem. arbor.	230	X		X		SI
43	97	Area rurale	90	X		X		SI
43	334 (601)	D/10 Porz. capannone	---		X		X	SI
43	345 (601)	D/10 P.S.	---		X		X	SI
	(602)	A/2 P.T.	---		X		X	SI
	(603)	A/2 P.1	---		X		X	SI
43	319	Vigneto	17.858	X			X	SI
43	323	Vigneto	300	X			X	SI
<b>Totale</b>						<b>47.778</b>		

**2) FABBRICATO PRINCIPALE**

L'immobile è situato nel territorio comunale di Campiglia Marittima, Località Le Lotrine,

Via di Rimigliano n°1/A, poco distante dal centro abitato di Venturina Terme.





#### PROPRIETA' DEL BENE.

La proprietà dell'immobile, composto da n° 3 unità immobiliari distinte come sopra già indicate, è la seguente:

- coniugi in comunione legale dei beni : in ragione di ½  
(ovvero ½ ciascuno)



#### INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Secondo il Regolamento Urbanistico del piano Strutturale del Comune di Campiglia M.ma, l'immobile insiste in *Area agricolo produttiva E1 – La Sottozona E1 corrisponde ai subsistemi della pianura costiera e della pianura alluvionale individuati dal vigente Piano Strutturale, è caratterizzata dalle trasformazioni del territorio dovute alle attività umane; ha esclusiva funzione agricola e vi sono ammesse attività agricolo-produttive, connesse alla produzione agricola, integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno all'agricoltura. Valgono al riguardo le norme di cui al Titolo III° - Capo II° "Il territorio rurale e aperto" ed in particolare gli artt. 76-84 delle NTA.*

La particella 345 rientra in classe media (G2c) di pericolosità geomorfologica e in classe bassa (P1) -"Alluvioni rare di estrema intensità" di pericolosità da alluvione fluviale.

Il fabbricato non è compreso in area soggetta a vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 né inserito negli elenchi degli immobili sottoposti alla tutela di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1089/39).

L'area sulla quale insiste l'immobile è compresa nel Vincolo Sismico (Zona 4).

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Per la costruzione del fabbricato ad uso abitazioni agricole il Comune di Campiglia M.ma ha rilasciato la Concessione Edilizia n° C/94/56 del 03/05/1994. Successivamente per l'ampliamento del piano seminterrato, la realizzazione di un ulteriore bagno al piano terreno e la costruzione di un locale di sgombero al piano soffitta, fu rilasciata la Concessione per Variante in corso d'opera n° C/95/119 del 22/12/1995.

Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 23/03/1996.

#### CONFORMITA' CATASTALE e IDENTIFICATIVI

Le planimetrie catastali risultano:

- non conforme allo stato dei luoghi quella del piano seminterrato;





- conforme allo stato dei luoghi quella del piano terreno;
- non conforme allo stato dei luoghi quella del piano primo.

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari, in Ditta a ; in  
comunione legale dei beni in ragione di ½ e " in ragione di ¼, si identificano  
nel seguente modo:

**PIANO SEMINTERRATO** (locali con funzioni connesse all'attività agricola)

Foglio 43 part. 345 sub. 601 – Cat. D10 – Rendita €. 640,00

**PIANO TERRENO** (abitazione di tipo civile)

Foglio 43 part. 345 sub. 602 – Cat. A/2, classe 2, vani 7, Sup. cat. mq. 152, Rendita €. 741,12.

**PIANO PRIMO E SOFFITTA** (abitazione di tipo civile)

Foglio 43 part. 345 sub. 603- Cat. A/2, classe 2, vani 8, Sup.cat. mq. 167, Rendita €. 846,99.

**DESCRIZIONE DIFFORMITA'**

Lo stato dei luoghi è difforme al progetto approvato di cui alla citata Concessione Edilizia e successiva Variante per i seguenti motivi.

**Al Piano Seminterrato:**

- Realizzazione di un'apertura di comunicazione con lo scannafosso nel locale di sgombero n° 3.
- Ampliamento del locale di sgombero n° 3 tramite acquisizione di superficie dallo scannafosso.
- Modifiche allo scannafosso.

**Al Piano Terreno:**

- Diffidenza di larghezza e posizione delle aperture tra ingresso e tinello/pranzo e fra ingresso e soggiorno.
- Spostamento della porta del bagno.
- Tamponamento del vano scala interno.
- Diffidenza partenza scala di collegamento esterna.

**Al Piano Primo:**

- Diffidenza di larghezza e posizione delle aperture tra ingresso e tinello/pranzo e fra ingresso e soggiorno.





- Spostamento della porta del bagno.
- Realizzazione di parete doccia nel w.c.
- Al Piano Soffitta:
- Tamponamento del vano scala interno.

#### Esterno:

- Realizzazione marciapiede
- Diffidenza tettino sopra accessi rimesse

In ordine alle diffidenze riscontrate, lo scrivente ritiene che le stesse siano state eseguite in corso d'opera e quindi siano imputabili ad errori grafici di rappresentazione commessi in fase di redazione della Variante in corso d'opera e che, salvo ulteriori e più specifiche verifiche, le stesse possano essere sanabili senza necessità di rimessa in pristino.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto della presente stima è posto in una zona rurale, essenzialmente costituita da fabbricati sparsi nella campagna con simili caratteristiche, qualcuno anche nelle immediate vicinanze riconvertito ad attività agrituristica.

Trattasi di immobile bifamiliare indipendente che si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato oltre alla soffitta, con annessa area esterna in prossimità dell'immobile in parte destinata a giardino, in parte a viabilità di accesso e area di parcheggio.

Esso ha tamponamenti in muratura mentre tutti gli aggetti, balconi e gronda, sono in cemento armato a vista.

La copertura è con tetto a padiglione ed embrici di laterizio; le gronde e i discendenti sono in rame. Il fabbricato è dotato di scannafosso al piano seminterrato con sovrastante marciapiede esterno pavimentato alla quota del giardino.

Le facciate così come anche i parapetti dei balconi in muratura, sono intonacate a civile ma non sono tinteggiate; i parapetti sono rifiniti con cimase in cotto.

Allacciato energia elettrica, acquedotto e telefono. Antenna TV centralizzata. Impianti a norma.

La corte esterna è contornata da siepi sempreverdi e dotata di piante ornamentali e di alto fusto quali magnolie, alberi da frutto, una palma etc.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione.





**Il Piano Seminterrato** ha una Superficie netta di circa mq. 162,27. Il pavimento dei locali è parte in gres e parte in monocottura.

Le porte di accesso carrabile sono in lamiera zincata di tipo basculante e i portoncini in alluminio preverniciato. Finestre in alluminio con policarbonato senza persiane. Soglie e davanzali in pietra serena.

Le porte interne sono in legno di rovere o noce tanganica mordenzate al naturale. Il battiscopa in legno di rovere inchiodato. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito con piastrelle di gres porcellanato e dotato di doccia, vaso alla turca, bidet e lavandino.

**Il Piano Terreno** ha una Superficie netta di circa mq. 115,93. Pavimenti e battiscopa in monocottura. Portone d'ingresso in alluminio bianco e vetro camera. Porte interne zona giorno in legno all'inglese. Porte interne zona notte in legno tamburato. Finestre in alluminio bianco doppio vetro. Persiane in alluminio color marrone. Soglie e davanzali in pietra serena. Bagno principale dotato di vasca, vaso, bidet e lavandino. WC dotato di doccia a pavimento, vaso, bidet e lavandino. Miscelatori acqua calda e fredda in entrambe i servizi. Riscaldamento a g.p.l. con serbatoio esterno e caldaia. Radiatori in alluminio. Citofono interno fra le unità immobiliari. L'unità immobiliare è dotata di porticato esterno ed è collegata con il piano seminterrato ed il piano primo con una scala interna a chiocciola.

**Il Piano Primo** ha una Superficie netta di circa mq. 115,93 oltre alla soffitta di ulteriori mq. 42,43 netti adibita a locale di sgombero.

Pavimenti e battiscopa in monocottura. Portone d'ingresso in alluminio bianco e vetro camera. Porte interne zona giorno in legno all'inglese. Porte interne zona notte in legno tamburato. Finestre in alluminio bianco doppio vetro. Persiane in alluminio color marrone. Soglie e davanzali in pietra serena. Bagno principale dotato di vasca, vaso, bidet e lavandino. WC dotato di doccia a pavimento, vaso, bidet e lavandino. Miscelatori acqua calda e fredda in entrambe i servizi. Riscaldamento a g.p.l. con serbatoio esterno e caldaia. Radiatori in alluminio. Citofono interno fra le unità immobiliari. L'accesso all'unità immobiliare avviene da una scala esterna. L'appartamento è dotato di terrazza coperta ed è collegato con il piano seminterrato ed il piano terreno con una scala interna a chiocciola.





- SUPERFICI E VOLUMI

Piano	Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Volume
Semint.	Locali agricoli	mq. 162,27	mq. 193,30	mc. 512,25
Terreno	Abitazione	mq. 115,63	mq. 140,03	mc. 560,70
Terreno	Porticato	mq. 38,54	mq. 50,04	-----
Primo	Abitazione	mq. 115,53	mq. 140,03	mc. 560,70
Primo	Terrazza - scala	mq. 48,85	mq. 50,04	-----
Soffitta	Loc. di sgombero	mq. 42,43	mq. 51,47	mc. 87,50

**3) CAPANNONE**

L'immobile è situato nel territorio comunale di Campiglia Marittima, Località Le Lotrine, Via di Rimigliano n°1/A e dista circa 200 mt. dal fabbricato principale destinato a residenza.

- PROPRIETA' DEL BENE.

La proprietà dell'immobile è la seguente.

In ordine alla porzione di capannone di cui al Foglio 43 part. 334 sub. 601:

- coniugi in comunione legale dei beni  in ragione di %  
(ovvero % ciascuno)

in ragione di %.

In ordine alla porzione di capannone di cui al Foglio 43 part. 329 sub. 601 graffata alla 330 sub 601:

coniugi in comunione legale dei beni  in  
comproprietà

- INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Secondo il Regolamento Urbanistico del piano Strutturale del Comune di Campiglia M.ma, l'immobile insiste in *Area agricolo produttiva E1 – La Sottozona E1 corrisponde ai subsistemi della pianura costiera e della pianura alluvionale individuati dal vigente Piano Strutturale, è caratterizzata dalle trasformazioni del territorio dovute alle attività umane; ha esclusiva funzione agricola e vi sono ammesse attività agricolo-produttive, connesse alla produzione agricola, integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse*



*di sostegno all'agricoltura. Valgono al riguardo le norme di cui al Titolo III° - Capo II° "Il territorio rurale e aperto" ed in particolare gli artt. 76-84 delle NTA.*

Le particelle 329 – 330 e 334 rientrano in classe bassa (G1) di pericolosità geomorfologica e in classe bassa (P1) -"Alluvioni rare di estrema intensità" di pericolosità da alluvione fluviale.

Il fabbricato non è compreso in area soggetta a vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 né inserito negli elenchi degli immobili sottoposti alla tutela di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1089/39).

L'area sulla quale insiste l'immobile è compresa nel Vincolo Sismico (Zona 4).

#### - CONFORMITA' EDILIZIA

Per la costruzione del capannone ad uso agricolo il Comune di Campiglia M.ma ha rilasciato l'Autorizzazione Unica SUAP n° 35/0A del 07/07/2009.

In data 22/08/2012 è stata depositata la Variante in corso d'opera all'Autorizzazione Unica SUAP protocollata il 23/08/2012 al n° 2012/0015156.

L'Attestazione di Agibilità è stata depositata in data 04/09/2012 e protocollata il 05/09/2012 al n° 2012/0015737.

#### - CONFORMITA' CATASTALE e IDENTIFICATIVO

Le planimetrie catastali risultano:

- non conforme allo stato dei luoghi quella relativa alla porzione di cui al mappale 329 sub 601 graffato alla 330 sub 601;
- conforme allo stato dei luoghi quella della porzione di cui al mappale 334 sub 601.

Al Catasto Fabbricati il capannone si identifica nel seguente modo:

- in parte al Foglio 43 part. 329 sub. 601 graffata alla 330 sub 601– Cat. D10 – Rendita €. 3.008,00 in Ditta a in unione legale dei beni;
  - in parte in Ditta a in comunione legale dei beni in ragione di ½ e
- in ragione di ½ al Foglio 43 part. 334 sub. 601– Cat. D10 – Rendita €. 3.284,00

#### - DESCRIZIONE DIFFORMITA'

Lo stato dei luoghi è difforme al progetto approvato di cui alla citata Concessione Edilizia e successiva Variante per i seguenti motivi.



- Realizzazione di n° 2 volumi sotto la tettoia esistente realizzati con pannelli sandwich aventi la funzione di celle frigo per gli ortaggi.

In ordine alle difformità riscontrate, lo scrivente ritiene che le stesse siano state eseguite successivamente al deposito dell'Attestazione di Agibilità e quindi il loro mantenimento o meno è legato a più complesse, approfondite e specifiche verifiche da effettuare.

#### - DESCRIZIONE DEL BENE

Il capannone, di tipo prefabbricato con pilastri, travi e pannelli di tamponamento in cemento armato precompresso, è libero su quattro lati ed è contornato da un piazzale in materiale arido di cava compattato per la circolazione dei mezzi; esso è inoltre dotato di due rampe di carico per le operazioni di carico-scarico dei prodotti dell'Azienda dagli autocarri.

Detto immobile è suddiviso in due porzioni delimitate da una tramezzatura interna; da una parte è adibito a locale ad uso laboratorio per la lavorazione prodotti dell'Azienda, ufficio e servizi, dall'altra a deposito dei mezzi agricoli (trattori, etc.)

La parte destinata a laboratorio è dotata di isolamento termico del tetto e delle pareti.

Su uno dei due lati esterni del capannone, la copertura aggettante forma una tettoia sotto la quale sono state realizzate due celle frigo.

Il capannone è allacciato alla rete elettrica, idrica e all'impianto di fitodepurazione autorizzato come da prescrizioni ASL.

#### - SUPERFICI E VOLUMI

Plano	Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Volume
Terreno	Laboratorio e servizi	mq. 567,84	mq. 601,85	mc. 2.383,24
Terreno	Tettoia	mq. 206,40	mq. 206,40	-----

#### 4) LOCALE VENDITA PRODOTTI

Il manufatto è situato nel territorio comunale di Campiglia Marittima, Località Le Lotrine, Via di Rimigliano n°1/A in prossimità del fabbricato principale destinato a residenza.

#### - PROPRIETÀ DEL BENE.

La proprietà del manufatto, che insiste sulla particella 312 del Foglio 43, è la seguente.

- coniugi in comunione legale dei beni . in comproprietà





#### - INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Secondo il Regolamento Urbanistico del piano Strutturale del Comune di Campiglia M.ma, il manufatto insiste in *Area agricolo produttiva E1 – La Sottozona E1 corrisponde ai subsistemi della pianura costiera e della pianura alluvionale individuati dal vigente Piano Strutturale, è caratterizzata dalle trasformazioni del territorio dovute alle attività umane; ha esclusiva funzione agricola e vi sono ammesse attività agricolo-produttive, connesse alla produzione agricola, integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno all'agricoltura. Valgono al riguardo le norme di cui al Titolo III° - Capo II° "Il territorio rurale e aperto" ed in particolare gli artt. 76-84 delle NTA.*

La particella 312 rientra in classe media (G2c) di pericolosità geomorfologica e in classe bassa (P1) -"Alluvioni rare di estrema intensità" di pericolosità da alluvione fluviale.

Porzione della suddetta particella attestante sulla Via di Rimigliano, risulta interessata dalla fascia di rispetto stradale.

Il manufatto non è compreso in area soggetta a vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 né inserito negli elenchi degli immobili sottoposti alla tutela di Interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1089/39).

L'area sulla quale insiste è compresa nel Vincolo Sismico (Zona 4).

#### - CONFORMITA' EDILIZIA

Per la costruzione del manufatto in legno ad uso "vendita prodotti coltivati" il Comune di Campiglia M.ma in data 23/06/2004 ha rilasciato la Concessione a titolo gratuito n° C/04/00046 al Sig.

Per il rilascio di detta Concessione il Sig. in data 21/05/2004 ha sottoscritto un Atto Unilaterale d'Obbligo registrato a Piombino il 31/05/2004 al n° 807 Serie II con il quale si è impegnato, per se e suoi aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso e a demolire il manufatto al cessare dell'attività previa sottoscrizione di fidejussione di €. 600,00 a garanzia di tale adempimento.

#### - CONFORMITA' CATASTALE e IDENTIFICATIVO

All'Agenzia del Territorio detto manufatto non risulta riportato in mappa e censito.

#### - DESCRIZIONE DIFFORMITA'

Lo stato dei luoghi è difforme al progetto approvato di cui alla citata Concessione per i seguenti motivi.

- Difformità di altezza minima e massima.
- Apertura di finestra su un lato del manufatto.

In ordine alle difformità riscontrate, lo scrivente ritiene che le stesse possano essere sanate.

#### - DESCRIZIONE DEL BENE

Il locale per la vendita diretta dei prodotti coltivati è un manufatto con pareti e copertura in legno posto su una platea in calcestruzzo. Esso dista circa 20 mt. dalla Via di Rimigliano e circa 30 mt. dal fabbricato principale. E' libero su quattro lati ed è contornato da un piazzale in materiale arido di cava compattato adibito alla sosta dei mezzi degli avventori.

#### - SUPERFICIE E VOLUME

Piano	Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Volume
Terreno	Locale vendita prodotti	mq. 19,23	mq. 20,00	mc. 52,00

#### 5) LOCALE MOTORE POZZO E RISORSE IDRICHE

Il locale motore pozzo è situato nel territorio comunale di Campiglia Marittima, Località Le Lotrine, Via di Rimigliano n°1/A in prossimità della vasca di pre-riscaldamento per uso irriguo; esso dista circa 150 mt. dal capannone agricolo e circa 50 mt. dalla S.S. n° 1 Variante Aurelia.

In fase di sopralluogo, è stata rilevata la presenza sul fondo di due pozzi: il primo è un pozzo artesiano ad uso irriguo ricadente sulla particella catastale 67; è censito al Genio Civile con il numero di risorsa idrica 13781; ha profondità di mt. 60; da ricerche effettuate sul sito internet istituzionale del Genio Civile non è dato sapere se la prima autorizzazione ad uso irriguo sia attualmente in corso di validità.

Il secondo pozzo di cui è stata rilevata la presenza è un pozzo romano ricadente sulla particella 98. Il pozzo, di profondità 18 m, è censito dal Genio Civile con il numero di risorsa idrica 3132 ed autorizzato per la prima volta nel 1989; l'assenza di un contatore lascia presupporre che l'autorizzazione non sia stata rinnovata.

E' probabilmente presente un terzo pozzo ad uso domestico situato nei pressi dell'abitazione, di cui non si conoscono le caratteristiche e non si ha evidenza di autorizzazione.

In fase di sopralluogo si è potuta riscontrare la presenza di un invaso di accumulo dalle dimensioni di mt. 28,00 x 20,00 circa e profondità ignota, che viene probabilmente utilizzato come vasca di accumulo e preriscaldò dell’acqua ad uso irriguo attinta dal pozzo censito con il numero di risorsa idrica 13781.

I terreni aziendali sono irrigabili grazie alla presenza di un impianto di irrigazione fisso e di tubazioni mobili.

Non è stata osservata in fase di sopralluogo e dall’indagine sul servizio telematico messo a disposizione dal Genio Civile della Regione Toscana, la presenza di ulteriori pozzi oltre a quelli indicati.

**- PROPRIETA' DEL BENE.**

La proprietà dell’immobile, che insiste sulla particella 67 del Foglio 43, è la seguente.

- coniugi in comunione legale dei beni " in comproprietà

**- INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI**

Secondo il Regolamento Urbanistico del piano Strutturale del Comune di Campiglia M.ma, i manufatti insistono in *Area agricolo produttiva E1 – La Sottozona E1 corrisponde ai subsistemi della pianura costiera e della pianura alluvionale individuati dal vigente Piano Strutturale, è caratterizzata dalle trasformazioni del territorio dovute alle attività umane; ha esclusiva funzione agricola e vi sono ammesse attività agricolo-produttive, connesse alla produzione agricola, integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno all'agricoltura. Valgono al riguardo le norme di cui al Titolo III° - Capo II° "Il territorio rurale e aperto" ed in particolare gli artt. 76-84 delle NTA.*

La particella 67 rientra in classe bassa (G1) di pericolosità geomorfologica e in classe bassa (P1) -"Alluvioni rare di estrema intensità" di pericolosità da alluvione fluviale.

Porzione della suddetta particella attestante sulla S.S. 1 Via Aurelia, risulta interessata dalla fascia di rispetto stradale.

I manufatti non sono compresi in area soggetta a vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 né inseriti negli elenchi degli immobili sottoposti alla tutela di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1089/39).

L’area sulla quale insistono è compresa nel Vincolo Sismico (Zona 4).

**- CONFORMITA' EDILIZIA**





La regolarizzazione del manufatto è avvenuta tramite la Domanda di Sanatoria del 27/09/1986 Prot. n° 22297/86 (Pratica n° 1315/85) per la quale il Comune di Campiglia M.ma in data 11/05/1992 ha rilasciato la Concessione in Sanatoria Prot. n° 17829 al Sig. Tedeschi Renello; l'Agibilità è stata depositata in data 11/05/1992.

Riguardo alla vasca di pre-riscaldo, in data 13/03/1980 il Comune di Campiglia M.ma ha rilasciato al Sig. [REDACTED] (padre di [REDACTED]) la Concessione n° 22 relativa alla costruzione della stessa debitamente recintata avente le dimensioni di mt. 19,20x19,20 profondità mt. 4,00.

#### - CONFORMITA' CATASTALE e IDENTIFICATIVO

All'Agenzia del Territorio sia il manufatto in muratura che la vasca sono rappresentati in mappa.

#### - DESCRIZIONE DIFFORMITA'

Lo stato dei luoghi è difforme al progetto approvato di cui alla citata Concessione per i seguenti motivi.

- Diversa posizione della finestra.
- Diffornità dimensioni invaso.

In ordine alla diffornità della finestra, lo scrivente ritiene che si tratti di un errore grafico di rappresentazione sull'elaborato del Condono in quanto non avrebbe avuto alcun senso lo spostamento rilevato; pertanto sanabile.

In ordine alla diffornità dell'invaso ritengo che il suo mantenimento o meno sia legato a complesse, approfondite e specifiche verifiche da effettuare.

#### - DESCRIZIONE DEL BENE

Il locale motore pozzo è un piccolo manufatto in muratura e copertura in laterizio in condizioni mediocri; la vasca di preriscaldo è recintata su tutti i lati e piena d'acqua (alla data del sopralluogo).

#### - SUPERFICI E VOLUMI

Piano	Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Volume
Terreno	Locale motore pozzo	mq. 8,00	mq. 10,72	mc. 23,58

#### 6) TERRENI AGRICOLI



Terreni agricoli irrigui della superficie complessiva di mq. 47.778,00 (ha 04.77.78) catastali, prevalentemente destinati a colture ortive invernali e primaverili.

#### - PROPRIETA' DEI BENI.

I Terreni si identificano al Foglio 43 del Comune di Campiglia M.ma nel seguente modo.

In Ditta a ... in comune legale dei beni:

Part. 233 Seminativo classe 1 mq. 30 RD 0,21 RA 0,13

Part. 67 Vigneto classe 1 mq. 14.810 RD 113,20 RA 99,43

Part. 96 Uliveto classe 3 mq. 620 RD 0,74 RA 1,28

Part. 98 Semin. arb. classe 1 mq. 4.300 RD 31,76 RA 15,55

Part. 309 Vigneto classe 1 mg. 1.052 RD 8.04 RA 7.06

Part. 311 Vigneto classe 1 mg. 88 BD 0.67 RA 0.59

Part. 312 Vigneto classe 1 mq. 8.377 RD 64.03 RA 56.24

Part. 315 Vigneto classe 1 mo 23 BD 0.18 8A 0.15

Part 106 Semip arb classe 1 mg 230 RD 1.84 RA 0.83

Part. 97 Area rurale ... mg ... 99 ... 8D ... ... 8A ...

In Ditta a

Part 310 - Viscosity - Class 4, 17 CFR 201.126(f), RA 110-00

Part 332 - Warrant - Page 1 of 200 - ED 2-20-2014

INCHIARROAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Secondo il Regolamento Urbanistico del piano Strutturale del Comune di Campiglia M.ma, i terreni insistono in *Area agricolo produttiva E1 – La Sottozona E1 corrisponde ai subsistemi della pianura costiera e della pianura alluvionale individuati dal vigente Piano Strutturale, è caratterizzata dalle trasformazioni del territorio dovute alle attività umane; ha esclusiva funzione agricola e vi sono ammesse attività agricolo-produttive, connesse alla produzione agricola, integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno all'agricoltura. Valgono al riguardo le norme di cui al Titolo III° - Capo II° "Il territorio rurale e aperto" ed in particolare agli artt. 76-84 delle NTA*

L'area è compresa nel Vincolo Sismico (Zona 4).

#### - CONFORMITA' CATASTALE

La classificazione catastale non è rispondente a quella colturale dei terreni la quale dovrà essere aggiornata con la presentazione di opportuni atti (es. variazioni culturali).



#### - DESCRIZIONE DEI BENI

Come detto il fondo agricolo è composto da un solo corpo, distante circa un chilometro ad ovest dalla frazione di Lumiere, Comune di Campiglia Marittima (LI); i terreni sono lambiti dalla variante Aurelia (SS 1), che ne delimita il confine lato ovest. L'accesso diretto da Via di Rimigliano è da considerarsi molto agevole per le caratteristiche orografiche del fondo, completamente pianeggiante e per la comoda viabilità pubblica, che si origina direttamente un chilometro ad est dalla Via Aurelia (SS1), per ricongiungersi, tre chilometri a ovest con la strada provinciale della Principessa.

I terreni risultano nella loro interezza pianeggianti, di natura alluvionale, con tessitura franca, poveri di scheletro; appaiono ben dotati di sostanza organica, profondi, freschi, di buona fertilità per le colture ortive. Hanno caratteristiche pedologiche molto uniformi tra loro e rispetto a tutti i suoli che si estendono nella zona pianeggiante della Val di Cornia; per quello che ci è dato di sapere la falda freatica sotto-superficiale dei fondi della zona limitrofa al mare dove ricade il fondo ha subito delle infiltrazioni del cuneo marino, pertanto non ci è dato sapere se l'acqua attinta dai pozzi abbia un grado di salinità idoneo a garantire l'irrigazione di tutte le colture orticolte coltivate nel periodo estivo. Tuttavia lo stato di coltivazione delle orticolte in campo che è stato rilevato durante il sopralluogo è apparso buono, nonostante le rigide temperature del periodo.

I terreni sono apparsi dotati di natura fisica e di sistemazioni idraulico agrarie tali da garantire l'efficace deflusso delle acque meteoriche in eccesso nei periodi di maggiore piovosità. Su ogni appezzamento insistono un idoneo numero di scoline annualmente mantenute in efficienza con operazioni di pulizia e sfalcio delle erbe e risagomate per garantirne la regolare funzionalità.

Il fondo agricolo risulta coltivato secondo un piano culturale completo e rispettoso delle esigenze produttive, ma anche di quelle agronomiche, ambientali e paesaggistiche.

La S.A.U., ammonta complessivamente a circa 3,5 ettari ed è interessata da 3 ettari di colture orticolte che si succedono con ciclo invernale e con ciclo primaverile-estivo, oltre a 0,5 ettari di oliveto con sesto di impianto e forma di allevamento tradizionale.

Non esistono seminativi incolti. I rimanenti circa 1,3 ha di superficie all'ammontare del complessivo del fondo sono tare e i residui che costituiscono le zone non coltivate per la presenza di utilizzazioni non agrarie. Acque, strade, fabbricati strumentali e loro



pertinenze, nonostante non siano considerate produttive, richiedono un elevato grado di manutenzione.

Da quanto visibile, l'azienda attuale conduttrice dei terreni agricoli è assolutamente molto ben strutturata e dotata di ogni tipo di macchina e/o attrezzatura, anche di tipo minuto, necessaria alla più curata conduzione del fondo e delle coltivazioni attuate.

I fabbricati ricadenti sul terreno, dettagliatamente descritti in relazione, sono tutti da ritenersi fabbricati strumentali, i quanto utilizzati per la conduzione delle attività agricole aziendali da parte di imprenditore IAP e da addetti. Dal punto di vista agronomico l'indirizzo produttivo è ritenuto idoneo alle caratteristiche agropedologiche e climatologiche del territorio e può garantire al conduttore buon livello quali-quantitativo delle produzioni ed idonei sbocchi di mercato, oltre che il corretto mantenimento agronomico ed ambientale. Non avendo elementi visibili per la valutazione delle produzioni relative al ciclo culturale primaverile estivo, rimangono dubbi sull'effettiva praticabilità di queste colture con le quantità e la qualità di acqua disponibile da falda freatica sotto-superficiale disponibile.

#### **7) VINCOLI CONDOMINIALI**

Inesistenti.

#### **8) LOCAZIONE**

La locazione in corso al momento dell'aggiudicazione, anteriore al pignoramento, non è opponibile qualora ricorrano i presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero quando *"il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*.

In tal caso, ovvero se *"il prezzo convenuto fosse inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*, l'aggiudicatario ha la possibilità di disconoscere la locazione conclusa prima del pignoramento a cosiddetto "canone vile", tendendo quindi a scoraggiare possibili accordi fraudolenti fra il debitore e i terzi, in questo caso fra i medesimi soggetti, nei confronti del probabile acquirente.

L'attuale Contratto di Affitto di fondo rustico è stato stipulato presso il Notaio,

di Piombino in data 11/11/2014 Rep. n° 1152 Racc. n° 955 registrato a Livorno il 13/11/2014 al n° 8309 serie 1T.

Esso ha una durata di 50 anni tacitamente rinnovabili per un uguale periodo pertanto è



stato concluso con la deroga prevista dall'art. 45 della L. 203 del 3/5/1982 che consente alle parti di derogare alle norme vigenti in materia di durata che è fissata in 15 anni tacitamente rinnovabili.

Ciò detto pare determinante stabilire, con l'aiuto dell'ausiliario agronomo esperto, quale sia il più probabile valore di mercato del canone di affitto del fondo di proprietà degli esecutati e, di conseguenza, stabilire se il prezzo indicato nel Contratto sia minore o al più uguale ad un terzo rispetto all'effettivo valore del canone di affitto dell'azienda, ovvero corrisponda al giusto prezzo.

Tale condizione determina la opponibilità/inopponibilità della locazione da parte di un probabile aggladicatario.

Si premette che in sede di sopralluogo è stato consegnato ai sottoscritti Consulenti dal Sig. quale legale rappresentante di " \ a

" occupante i fondi in virtù del citato Contratto di affitto, una offerta tecnica della Ditta C . con sede in I , inerente la manutenzione di area verde dell'azienda. In riferimento al documento consegnato si osserva quanto segue:

- 1) la mancanza della data sullo stesso preventivo;
- 2) i prezzi di ogni voce di costo sono indicati "a corpo" e non "a misura";
- 3) i prezzi sono molto sovrastimati rispetto agli ordinari prezzi praticati da aziende concorrenti;
- 4) i prezzi si riferiscono ad operazioni colturali di piante coltivate le cui produzioni possono essere potenzialmente vendute o trasformate dall'azienda agricola.

La potatura di 200 piante di olivo, di 240 mt. di siepi formate da olivi, di 14 gelsi e la sagomatura di 1.000 mt. di fossi, sono da ritenersi operazioni colturali e non opere di manutenzione del verde, come erroneamente indicato. Si rileva inoltre come le effettive opere di manutenzione del verde elencate nel preventivo siano da considerarsi opere di ordinaria manutenzione che spettano per legge al conduttore del fondo.

Si reputa quindi che la considerazione del preventivo al fine di una valutazione del canone di locazione annua del fondo, comprensivo dei fabbricati strumentali su di esso ricadenti, sia stata già effettuata in sede di contrattazione dello stesso canone pertanto non si ritiene dovere entrare nel merito oltre a quanto indicato.





Stante quanto sopra si è proceduto ad effettuare una indagine per determinare "il giusto prezzo" relativo al canone di affitto del fondo.

A tal proposito è stato messo in atto un procedimento di comparazione di contratti di affitto. Il lavoro svolto può essere riassunto in quattro fasi:

1. Individuazione e selezione della zona oggetto di ricerca;
2. Ricerca dei contratti di locazione di interesse;
3. Analisi degli atti ed estrapolazione dei dati utili;
4. Elaborazione dei dati.

Si analizzano di seguito distintamente tutte le fasi individuate.

#### 1. Individuazione e selezione della zona oggetto di ricerca (Fase 1)

Mediante programma GIS si è proceduto individuando l'esatta ubicazione catastale del fondo agricolo; è stata quindi creata idonea cartografia tematica GIS riportando i confini su tematismi: aerofotogrammetrico (ortofotocarta 2016), catastale, CTR, degli strumenti urbanistici Comunali, agropedologici.

In questo modo è stato possibile individuare tutte le particelle di cui stimare il valore di locazione, osservarne da aerofotogrammetria le caratteristiche di massima, per stabilire un punto di partenza che ha permesso di raggiungere ed osservare dettagliatamente i luoghi in fase del successivo sopralluogo, avvenuto in data 21/02/2018.

Il sopralluogo ha confermato le caratteristiche ampiamente dettagliate in relazione. Nell'areale agricolo circostante sono state individuate le zone più rappresentative dal punto di vista della destinazione agricola più similare a quella del fondo in analisi, in modo tale da poter reperire dei contratti di affitto relativi a beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili. Tra queste zone sono state prese a riferimento, oltre a quelle vocate all'agricoltura e con caratteristiche del tutto simili al primo del Comune di Campiglia Marittima, anche quelle pianeggianti ed orticole dei limitrofi Comuni della Val di Cornia (Suvereto, Piombino, San Vincenzo) e dell'alta Maremma, Bibbona e Castagneto Carducci in particolare.

#### 2. Ricerca dei contratti di locazione di interesse (Fase 2)

Si è provveduto a ricercare presso fonti attendibili ed a reperire copia di tutti i contratti di locazione di fondi agricoli stipulati nel corso dell'annualità 2014 nelle zone vocate





all'orticoltura sopra individuate.

Sono stati volontariamente esclusi come contratti comparabili ai fini della valutazione tutti i titoli relativi a fondi non orticoli o ricadenti in zone non vocate all'orticoltura.

### 3. Analisi degli atti ed estrapolazione dei dati utili (Fase 3)

Dall'analisi dei contratti di affitto individuati sono state presi in considerazione tutti e i soli fondi che fossero riscontrate ad effettiva destinazione orticola delle zone individuate della Val di Cornia ed alta Maremma.

Sui fondi risultanti dall'analisi dei dati è stato attuato il controllo dell'effettiva coltura praticata. I titoli statisticamente rilevanti ai fini della valutazione sono 21 (ventuno).

Il reperimento di 21 contratti di affitto riferibili al 2014 riguardanti fondi agricoli di caratteristiche simili a quelli del campione da stimare, appaiono un numero di buona importanza statistica vista l'esigua dinamicità del mercato immobiliare degli affitti della zona, confermato anche dalla consultazione delle pubblicazioni "INEA" sulle indagini del mercato fondiario in Toscana, ed in particolare nella Provincia di Livorno.

### 4. Elaborazione dei dati (Fase 4)

I dati utili risultati dalla ricerca, dalla lettura dei contratti di locazione e dalla ricerca delle caratteristiche estrinseche, sono stati inseriti all'interno di un foglio elettronico (Tabella 1). Questi sono:

- la data di decorrenza della locazione;
- la data di scadenza della locazione;
- l'estensione catastale del fondo agricolo oggetto di locazione;
- la qualità di coltura e la classe di produttività catastale del fondo;
- il prezzo del canone di affitto agricolo annuo complessivo;

Dividendo il prezzo di locazione complessivo annuo per gli ettari del fondo concesso in locazione, si è potuto ricavare il valore annuo unitario ad ettaro del canone di affitto di ogni singolo contratto .



**Tabella 1: Prospetto riepilogativo dei valori di canone di locazione di fondi agricoli a vocazione orticola in Livorno**

Riferimenti della conduzione (contratto di affitto)			Superficie (ha.aa.ca)	Comune localizzazione fondo	Canone di affitto complessivo annuo	Valore annuo unitario ad ettaro
Progr.	Data decorrenza	Data scadenza				
1	01/01/2014	31/12/2020	03.02.52	Cecina	€ 469	€ 155,03
2	16/01/2014	15/01/2015	03.51.30	Campiglia	€ 1.500	€ 426,99
3	01/01/2014	31/12/2028	02.09.80	Castagneto	€ 1.400	€ 667,30
4	25/02/2014	24/02/2017	04.62.00	Cecina	€ 800	€ 173,16
5	20/02/2014	30/11/2017	04.05.74	Piombino	€ 1.000	€ 246,46
6	01/04/2014	31/03/2020	05.65.50	San Vinc.	€ 1.980	€ 350,13
7	14/04/2014	30/09/2014	04.62.90	Bibbona	€ 400	€ 207,39
8	14/04/2014	31/10/2014	16.42.60	San Vinc.	€ 500	€ 73,05
9	14/04/2014	31/10/2014	12.61.80	San Vinc.	€ 500	€ 95,10
10	16/04/2014	16/04/2024	03.00.00	Campiglia	€ 300	€ 100,00
11	01/01/2014	31/12/2018	52.14.00	Castagneto	€ 54.747	€ 1.050,00
12	02/01/2014	31/12/2014	03.50.00	Campiglia	€ 5.000	€ 1.428,57
13	01/07/2014	01/07/2014	16.88.37	Piombino	€ 6.197	€ 367,07
14	11/11/2014	11/11/2017	08.03.55	Campiglia	€ 1.900	€ 236,45
15	01/11/2014	31/10/2014	04.07.30	Suvereto	€ 500	€ 122,76
16	13/10/2014	09/11/2017	05.32.80	Bibbona	€ 1.500	€ 281,53
17	14/11/2014	30/11/2017	00.70.00	Bibbona	€ 100	€ 142,86
18	10/11/2014	09/11/2017	05.32.80	Bibbona	€ 1.500	€ 281,53
19	31/12/2014	31/12/2020	02.25.00	Campiglia	€ 700	€ 311,11
20	31/12/2014	31/12/2020	02.27.00	Campiglia	€ 700	€ 308,37
21	01/03/2014	28/02/2016	04.38.00	Bibbona	€ 671	€ 153,29
Media aritmetica 2014					€ 341,82	
Media aritmetica 2014 solo Campiglia					€ 468,58	

Moltiplicando il valore unitario medio relativo ai canoni di locazioni individuati per fondi orticoli di caratteristiche simili a quello oggetto di perizia per l'estensione territoriale in ettari dello stesso si ottiene il giusto valore della locazione.

Nel caso il confronto sia fatto con tutti i fondi di caratteristiche simili nell'area territoriale che comprende i Comuni della Val di Cornia e dell'alta Maremma il valore della locazione è dato da:

04.77.78 ettari x 341,42 €/ha = 1.633,13 €. (giusto canone annuo).

I 2/3 del canone annuo così individuato sono pari a 1.088,76 €.

Se invece, si volessero prendere a riferimento per il confronto soltanto i (6) fondi agricoli



orticolli del Comune di Campiglia il valore giusto del canone di locazione sarebbe:

04.77.78 ettari x 468,58 €/ha = 2.238,79 €. (giusto canone annuo).

1 2/3 del canone annuo così individuato sono pari a 1.492,53 €.

In entrambe i casi, l'attuale canone di locazione del fondo oggetto di perizia, pari a 1.500,00 €. annui, seppur di poco risulta essere superiore ai 2/3 del "giusto canone" di fondi aventi caratteristiche simili, quindi opponibile a terzi.

## **9) PRELAZIONE**

I beni oggetto della procedura rientrano nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005 in quanto i terreni sono soggetti a prelazione dei confinanti Coltivatori diretti e/o Imprenditori agricoli a titolo principale (IAP) e alla stessa Società affittuaria.

## **10) CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

Lo scrivente, vista la natura e la consistenza di questi beni, procede con la formazione di un lotto unico per le seguenti motivazioni.

I beni pignorati per dimensioni e caratteristiche sia abitative che strumentali rappresentano a tutti gli effetti un'azienda agricola che risponde ai parametri stabiliti dalla L.R. n° 65/2014 e s.m.i. Essa è tale da essere sufficiente ai fabbisogni di un ipotetico imprenditore agricolo pertanto si ritiene che un eventuale frazionamento potrebbe danneggiare questa unità culturale.

## **11) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Trattandosi di beni in proprietà a persone fisiche, il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di Registro.

I beni ricadono nella tipologia di immobili per i quali non vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente in quanto i fabbricati rurali sono immobili posti a servizio dei terreni agricoli a cui si applicano le agevolazioni della piccola proprietà contadina.

## **12) POSIZIONE GIURIDICA DEI BENI**

I beni oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà ai Sigg.rl coniugi

e al figlio

secondo le quote sopra

indicate.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 21/02/2018 unitamente al Geom. Giacomo Puccioni coadiutore nelle operazioni di rilievo, al Dott. Jacopo De Sanctis agronomo ausiliario del CTU e al Rag. Iviano Bibbiani custode dei beni pignorati, come da dichiarazione sottoscritta dal Sig.

), questi risultavano affittati alla

con sede in Campiglia

M.ma (LI) , Via Rimigliano n° 3, Cod. Fiscale e Partita IVA l, REA n° LI-  
na di fatto occupati dagli stessi esecutati.

Il Sig. esegutato ma anche Amministratore Unico e legale rappresentante della suddetta Società, è stato presente sul posto ed ha assistito a tutte le operazioni di rilievo.

### **13) STORICO VENTENNALE DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI E TRASCRIZIONI**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sui beni oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti Trascrizioni.

#### **TRASCRIZIONE N°1833/1355 DEL 18/03/1981 variata il 21/09/2016**

Atto di Compravendita Notaio Cesare Bartolini del 05/03/1981

A favore:

Contro:

Relativa all'acquisto di terreno con porzione di fabbricato rurale in Campiglia M.ma.

Foglio 43 Part. 7-10-67-95-96-98-101-10 sub 1-165

#### **TRASCRIZIONE N°1388/1092 DEL 05/03/1982**

Atto di Compravendita Notaio Cesare Bartolini del 15/02/1982

A favore:

Contro:

Relativa all'acquisto di due appezzamenti di terreno in Campiglia M.ma.

Foglio 43 Part. 169-172-106-97

#### **TRASCRIZIONE N°1368/1014 DEL 22/02/1991 variata il 27/11/2007**

Vendita con patto di riservato dominio Notaio Mauro Cristiani del 11/02/1991





A favore: □

Contro: Cassa per la formazione della proprietà contadina.

Relativa all'acquisto di terreni in Campiglia M.ma.

Foglio 44 Part. 14-18-20-21-22-23-24-25-26-76-77 *(non oggetto di pignoramento)*

**TRASCRIZIONE N°130/119 DEL 08/01/1994**

Atto di Compravendita Notaio Mauro Cristiani del 30/12/1993

A favore: □

Contro: □ comunione legale dei beni

Relativa all'acquisto di un appezzamento di terreno in Campiglia M.ma.

Foglio 43 Part. 101

**TRASCRIZIONE N°10122/6480 DEL 11/11/2008**

Atto di Compravendita Notaio Lallo Angela del 04/11/2008

A favore: □

Contro: □ comunione legale dei beni

Relativa all'acquisto di un fabbricato rurale corte e resede in Campiglia M.ma.

Foglio 43 Part. 10 sub 1-10

**TRASCRIZIONE N°6992/5069 DEL 13/11/2014**

Atto di Compravendita Notaio Mondani Annamaria del 11/11/2014

A favore: □

Contro: □

Relativa alla locazione ultranovennele di terreni e fabbricati in Campiglia M.ma.

Foglio 43 Part. 233-67-96-98-309-311-312-315-106-97-329 sub 601 graffata alla 330 sub 601-319-323-334 sub 601-345 sub 601-345 sub 602-345 sub 603.

**TRASCRIZIONE N°4077/3003 DEL 15/06/2015**

Verbale di Pignoramento – Atto Esecutivo Ufficiale Giudiziario del 12/05/2015

A favore: □

Contro: □

Relativo a terreni e fabbricati in Campiglia M.ma.



Foglio 43 Part. 233-67-96-98-309-311-312-315-106-97-329 sub 601 graffata alla 330 sub 601-319-323-334 sub 601-345 sub 601-345 sub 602- 345 sub 603.

#### **14) ISCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sui beni oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti Iscrizioni.

##### **ISCRIZIONE N°10946/2324 DEL 05/12/2008**

Atto di concessione a garanzia di mutuo – Ipoteca volontaria

Notaio Natale Brigida del 02/12/2008.

A favore:

Contro:

Capitale €. 400.000,00 - durata 15 anni - Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di cui al Foglio 43 Part. 95-101.

##### **ISCRIZIONE N°2815/608 DEL 07/04/2010**

Atto di concessione a garanzia di mutuo – Ipoteca volontaria

Notaio Natale Brigida del 02/04/2010.

A favore:

Contro:

Capitale €. 150.000,00 - durata 15 anni - Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di cui al Foglio 43 Part. 95-101.

##### **ISCRIZIONE N°6906/1273 DEL 23/09/2011**

Atto di concessione a garanzia di mutuo – Ipoteca volontaria

Notaio Natale Brigida del 20/09/2011.

A favore:

Contro:

Capitale €. 300.000,00 - durata 15 anni - Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di cui al Foglio 43 Part. 329 sub 601 graffata alla 330 sub 601 – 315-334 sub 601- 323.





**ISCRIZIONE N°7500/1180 DEL 05/12/2014**

Ipoteca giudiziale- Decreto ingiuntivo

Tribunale di Livorno del 08/09/2014.

A favore:

Contro:



Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di cui al Foglio 43 Part.  
233-67-96-98-309-311-312-315-106-97-329 sub 601 graffata alla 330 sub 601-319-323-  
334 sub 601-345 sub 601-345 sub 602-345 sub 603 (*oltre ad altri immobili posti sul  
Foglio 44*).

**15) STIMA DEI BENI – PRINCIPI GENERALI**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta dei beni interessati.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*" che in questo caso è duplice.

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato."

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece, è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni

anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “.... *l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse, anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*”

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata che non viene definito espressamente ma indicato come “... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.”

Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ...”

In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale “... somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene,



*entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”*

#### **16-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il “princípio dello scopo” che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fixerà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all’immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell’analisi. Questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

Il metodo dei costi infine determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dall’ubicazione, dalla dimensione o altro



oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nella classificazione dei Fabbricati Rurali occorre distinguere quelli strettamente funzionali all'attività agricola (stalla, ricovero per attrezzi, magazzino) da quelli che potrebbero avere una possibile utilizzazione autonoma rispetto all'attività agricola (abitazione, capannone, etc.).

Nel primo caso il criterio di stima per la valutazione è quello del Costo di Costruzione, nel secondo oltre al Costo di Costruzione è possibile una stima per Capitalizzazione dei redditi oppure per Comparazione con i prezzi di mercato.

I fabbricati rurali per l'esercizio dell'attività agricola usualmente non forniscono un reddito autonomo pertanto il criterio di stima più appropriato è rappresentato dal Costo di Costruzione.

Il procedimento di stima relativo al Costo di Costruzione è basato sul modello del Computo Metrico Estimativo (CME), che consiste in un'analisi tecnica ed economica dei processi di costruzione necessari per realizzare il fabbricato che si deve stimare.

Il CME individua un valore a nuovo che deve essere deprezzato per riportarlo alle condizioni del bene da stimare, utilizzando opportuni coefficienti di vetustà e di obsolescenza.

Il coefficiente di vetustà tiene conto dell'età, della durata complessiva e dello stato di manutenzione del bene, quello di obsolescenza esprime il deprezzamento causato dalla minore funzionalità rispetto all'evoluzione tecnologica intervenuta dal momento della sua realizzazione alla data della stima.

Ai fini della stima si premette che non sono da considerarsi unità immobiliari autonome e quindi soggette ad autonoma valutazione, che invece è compresa nella stima dei terreni agricoli dell'azienda:

- I manufatti di superficie inferiore a mq. 8,00 quindi il locale motore pozzo.
- Le vasche di accumulo dell'acqua irrigua.
- Manufatti precari non stabilmente infissi al suolo, quindi il locale vendita prodotti.

Come già evidenziato, nel caso in esame i beni pignorati rappresentano a tutti gli effetti

un'azienda agricola per cui un eventuale frazionamento potrebbe danneggiare questa unità colturale.

Ciò detto sarebbe auspicabile una vendita dell'intero complesso ma, vista la posizione e la tipologia ordinaria degli immobili, specie del fabbricato principale, nonchè la prelazione sui terreni che potrebbe essere esercitata dai confinanti, non è da escludere una vendita frazionata.

Per tale motivo la valutazione non sarà complessiva ma verrà effettuata per ciascun immobile, ovvero per il fabbricato principale, il capannone e i terreni agricoli preferendo effettuare una Stima per Comparazione con i prezzi di mercato della zona.

Naturalmente non si nasconde la difficoltà di alienazione dei beni pignorati dovuta al Contratto di Affitto ultradecennale del fondo rustico che produce un reddito ma non consente ad un probabile acquirente di ottenere il pieno godimento dei beni stessi nell'immediato. Infatti, ai fini del valore, gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato quale conseguenza del restringimento della domanda che esclude potenziali acquirenti interessati ad immobili liberi. Di conseguenza, per la nota legge di mercato, se si riduce la domanda, si riduce il prezzo.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'*International Valuation Standards* che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo sono soprattutto relative alla veridicità dei dati e alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che si basa sulla approfondita ricerca dei valori ricavati dalle offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili quali i vari borsini immobiliari.



Fra questi si deve citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che per sua natura è una fonte per offrire elementi all'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Venendo all'analisi specifica della presente valutazione non possiamo tacere che ogni giorno leggiamo delle aspettative positive in ordine alla ripresa economica del Paese, eppure le notizie e i bilanci negativi dell'anno trascorso continuano ad arrivare, soprattutto per il mondo delle imprese.

Il trend negativo è continuo e le quotazioni degli immobili del comparto residenziale hanno registrato negli ultimi anni un ribasso generalizzato che ha interessato i prezzi di vendita, anche se recentemente si percepisce sia attraverso gli operatori commerciali del settore immobiliare che dagli istituti bancari che erogano mutui ipotecari, che vi sono timidi segnali di una lieve ripresa del settore delle vendite immobiliari.

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti, viste le zone dove sono ubicati i beni oggetto di valutazione nonché la loro tipologia e destinazione, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati nell'ultimo anno ed aventi come oggetto immobili similari posti nel medesimo Foglio Catastale del Comune di Campiglia M.ma.

Purtroppo sia riguardo al fabbricato principale che al capannone, la ricerca dei beni





comparabili attendibili ha avuto esito negativo e prendere forzatamente ad esempio immobili non rappresentativi ai fini della presente valutazione, porterebbe ad avere dati falsati e valori errati.

Dovremo quindi procedere in diverso modo pertanto, in ordine al fabbricato principale ipotizzandone una destinazione residenziale:

- viste le quotazioni di giugno 2017 del borsino immobiliare della zona che per abitazioni in ville e villini in buono stato di conservazione nelle zone limitrofe riporta valori compresi tra €./mq. 1.894,00 e €./mq. 2.377,00 in un caso e tra €./mq. 1.597,00 e €./mq. 2.303,00 nell'altro;
- osservato che per gli immobili in vendita, per i quali le Agenzie Immobiliari richiedono inizialmente prezzi superiori, nella maggior parte dei casi un probabile ed effettivo accordo in fase di trattativa lo si raggiungerebbe con un pagamento veloce e a fronte di offerte variabili molto più basse rispetto a quelle riportate dal borsino immobiliare e dall'O.M.I.;
- vista, in subordine, anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) relative al 2° semestre 2017 che per il Comune di Campiglia M.ma, località Lumiere, riporta dei valori di mercato riferiti alla superficie lorda di ville e villini in stato conservativo normale, compresi fra €./mq. 1.800,00 e €./mq. 2.350,00;
- tenuto di conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle sue superfici, degli impianti e degli spazi esterni, valutata la posizione e il contesto nel quale è inserito, abbiamo proceduto alla valutazione dei beni come di seguito esposto e con la seguente premessa.

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con



opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.



### FABBRICATO PRINCIPALE

#### Locali Piano Seminterrato

Loc. di sgombero e Rimesse Sup. linda mq. 193,30 x 0,60 = 115,98

-----  
Superficie convenz. ragguagliata mq. 115,98

#### Coefficienti Correttivi

Sup. Convenz.	Tipologia	Vetustà	Livello di piano	Classe demogr.	Ubicazione
mq. 115,98	D/10	22 anni	S	inf. 50.000 abit.	Agricola
x 0,90	x 0,84	x 0,80	x 0,90	x 0,85	= mq. 53,66

#### Appartamento Piano Terra

Appartamento Sup. linda mq. 140,03 x 1,00 = 140,03

Porticato " " mq. 50,04 x 0,50 = 25,02

-----  
Superficie convenz. ragguagliata mq. 165,05

#### Coefficienti Correttivi

Sup. Convenz.	Tipologia	Vetustà	Livello di piano	Classe demogr.	Ubicazione
mq. 165,05	A/2	22 anni	T	inf. 50.000 abit.	Agricola
x 1,25	x 0,84	x 0,90	x 0,90	x 0,85	= mq. 119,31

#### Appartamento Piano Primo

Appartamento Sup. linda mq. 140,03 x 1,00 = 140,03

Terrazza coperta " " mq. 50,04 x 0,50 = 25,02

Soffitta " " mq. 51,47 x 0,15 = 7,72  
(H media S 1,60)

-----  
Superficie convenz. ragguagliata mq. 172,77

#### Coefficienti Correttivi

Sup. Convenz.	Tipologia	Vetustà	Livello di piano	Classe demogr.	Ubicazione
mq. 172,77	A/2	22 anni	1°	inf. 50.000 abit.	Agricola
x 1,25	x 0,84	x 1,00	x 0,90	x 0,85	= mq. 138,77

Da una indagine effettuata, nel comune di Campiglia Marittima sono al momento presenti oltre 100 annunci di bifamiliari in vendita che rappresentano circa il 5% degli annunci di





questa tipologia in tutta la provincia di Livorno.

Dal punto di vista immobiliare la zona più importante, in termini di numero di annunci pubblicati, è Venturina Terme con oltre 800 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita; le tipologie sono molteplici, alcune molto vicine e assimilabili ai beni in questione.

Mediamente nell'intero comune il prezzo richiesto per una bifamiliare in vendita, è pari a 2.200,00 €./mq. ovvero circa il 9% in meno rispetto alla media regionale; infatti negli ultimi sei mesi i prezzi medi in tutto il Comune per bifamiliari in vendita hanno subito un calo di quasi il 6%, per l'esattezza del 5,77%.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita risulta invece compreso tra 1.800,00 €./mq. e 2.500,00 €./mq. con una media di 2.150,00 €./mq.

Secondo i dati ufficiali dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle cinque diverse zone del Comune, per le compravendite è compreso tra 1.500,00 €./mq. e 2.300,00 €./mq.; allo stesso modo le quotazioni espresse dall'Osservatorio FIAIP di settembre 2017 indicano per immobili ristrutturati in zona Venturina Terme un valore medio di €. 2.160,00.

Stante quanto sopra abbiamo ritenuto corretto addivenire ai seguenti **VALORI STIMATI**:

Piano Seminterrato

mq. 53,66 x €./mq. 2.200,00 = €. 118.052,00 ed in cifra tonda €. 118.000,00 Val. stimato

Piano Terreno

mq. 119,31 x €./mq. 2.200,00 = €. 262.482,00 ed in cifra tonda €. 262.000,00 Val. stimato

Piano Primo e Soffitta

mq. 138,77 x €./mq. 2.200,00 = €. 305.294,00 ed in cifra tonda €. 305.000,00 Val. stimato

Ne consegue che il Valore Stimato complessivo del fabbricato principale è di €. 685.000,00.

Detto importo dovrà essere decurtato del costo per la sanatoria delle modifiche riscontrate rispetto allo stato di diritto e dell'aggiornamento planimetrico catastale, comprensivo di spese tecniche, sanzioni e diritti, indicativamente e prudenzialmente valutato in €. 5.000,00 circa IVA compresa.

Avremo pertanto:

€. 685.000,00 - €. 5.000,00 = **€. 680.000,00 VALORE DI MERCATO STIMATO**





#### CAPANNONE

Capannone	Sup. lorda mq.	601,85 x 1,00 =	601,85
Tettoia	" " mq.	206,40 x 0,50 =	103,20
Marciapiede e piano di carico autocarri	" " mq.	592,28 x 0,10 =	59,22
<hr/>			

Superficie convenz. Raggiugliata mq. 764,27



#### Coefficienti Correttivi

Sup. Convenz.	Vetustà	Classe demogr.
	6 anni	inf. 50.000 abit.
mq. 764,27	x 0,99	x 0,90 = mq. 680,96

Nel comune di Campiglia Marittima sono al momento presenti circa 40 annunci di capannoni in vendita che rappresentano meno del 10% degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia.

Venendo all'analisi specifica della presente valutazione non possiamo tacere che ogni giorno leggiamo delle aspettative positive in ordine alla ripresa economica del Paese.

Le aziende italiane, soprattutto quelle piccole e medie, stanno ancora stentando e a darne prova è anche la situazione immobiliare che le riguarda; sotto la lente ci sono anche negozi e capannoni, ossia i luoghi fisici dove vivono aziende, artigiani e commercianti.

Molti di questi sono in vendita per mezzo di aste giudiziarie che probabilmente hanno colpito imprese in fallimento e molti altri vengono venduti da banche che li hanno presi da chi era in insolvenza con il pagamento di leasing o altre forme di credito.

Anche la realtà del territorio in esame e limitrofo non è rimasta indenne da questa crisi e allo stato attuale, oltre all'edilizia residenziale, si contano molti capannoni di recente realizzazione che rimangono invenduti e quindi inutilizzati, qualcuno anche non completato.

Il trend negativo è continuo e le quotazioni degli immobili del comparto non residenziale hanno registrato un ribasso generalizzato che ha interessato sia i prezzi di vendita, sia i canoni di locazione; le difficoltà economiche che tante aziende hanno attraversato e stanno ancora attraversando hanno fatto sentire i loro effetti proprio su capannoni, negozi ed uffici.

In questo momento nel Comune di Campiglia M.ma e limitrofi, praticamente non esiste mercato relativo alla compravendita di immobili di questo tipo e questa assenza, a fronte





dell'offerta, ha determinato il fermo immobiliare e il crollo dei prezzi.

Nel settore non residenziale le poche richieste si orientano semmai verso la locazione, una scelta dettata soprattutto dal rischio dell'attività imprenditoriale e dalla volontà di non immobilizzare capitali peraltro sempre più scarsi.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti:

- visto il borsino immobiliare della zona dove ci sono alcuni capannoni in vendita tra i quali alcuni paragonabili a quello in esame e per i quali le richieste variano da €./mq. 700,00 a €./mq. 1.000,00;
- tenuto conto, in subordine, anche delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) relative al 2° semestre 2017 che per la zona industriale-artigianale di Venturina Terme posta a circa km. 3 di distanza dal capannone in esame, riporta dei valori di mercato riferiti alla superficie lorda dei capannoni compresi fra €./mq. 620,00 e €./mq. 820,00;
- atteso che da una ricerca dei beni comparabili effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Livorno e la Conservatoria dei RR.II. non sono emersi elementi utili ad un confronto in quanto alcuni trasferimenti immobiliari avvenuti a partire dal gennaio 2017 ad oggi sono riferibili a riscatti di leasing e quindi non rappresentativi ai fini della presente valutazione o ad immobili aventi caratteristiche completamente diverse da quello in esame;

abbiamo proceduto alla valutazione del bene come di seguito esposto.

mq. 680,96 x €./mq. 850,00 = €. 578.816,00 ed in cifra tonda €. 579.000,00 Val. stimato

Detto importo dovrà essere decurtato del costo per la sanatoria delle modifiche riscontrate rispetto allo stato di diritto e dell'aggiornamento planimetrico catastale, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, oneri e diritti, indicativamente e prudenzialmente valutato in €. 4.000,00 circa IVA compresa; in alternativa decurtato del costo per la rimessa in pristino.



Avremo pertanto:

€. 579.000,00 - €. 4.000,00 = **€. 575.000,00 VALORE DI MERCATO STIMATO**

#### TERRENI AGRICOLI

L'impossibilità di reperimento di dati produttivi ed economici aziendali rende inattuabile una stima analitica basata sulla capitalizzazione dei redditi. La particolarità intrinseca dei fondi, la difficile comprensione delle caratteristiche di coltivabilità e del proficuo utilizzo dei fattori produttivi e dei beni strumentali (primo tra tutti l'acqua di irrigazione), l'esiguità di beni comparabili (compravendite recenti di fondi simili in zone limitrofe) rende inattuabile ad una stima per comparazione.

La ragion pratica della stima è l'ottenimento del valore di mercato del fondo; questo è rappresentato dalla quantità di denaro, espresso in valuta corrente, che il fondo agricolo riuscirebbe a spuntare sul mercato in una libera contrattazione di compravendita. Visto quanto premesso si ritiene il procedimento sintetico basato sull'attribuzione di un prezzo unitario ad ettaro quello più corretto da adottare per l'ottenimento del risultato di stima. Per la corretta attribuzione del corretto valore unitario ad ettaro si è proceduto ad effettuare indagini verso 5 (cinque) soggetti privilegiati quali delle principali associazioni di categoria, dottori agronomi liberi professionisti, funzionari pubblici. Questi soggetti per la natura professionale del loro lavoro sono a conoscenza delle dinamiche del mercato immobiliare ed assistono i privati nelle contrattazioni, oppure, per motivi diversi ne conoscono i contenuti.

Alla luce del procedimento esposto il valore di €. 28.000,00 è indicato come il più probabile valore di mercato di ogni ettaro coltivato ad orticole del fondo agricolo in esame. Si valuta invece in €. 23.000,00 ad ettaro il valore unitario del vigneto.

I risultati ottenuti per le indagini svolte sono stati riscontrati con dati documentati e pubblicati universalmente ritenuti come un riscontro affidabile per la valutazione del mercato fondiario, ovvero l'annuario INEA; il riscontro ha sostanzialmente confermato la bontà dei risultati ottenuti della perizia effettuata.



Coltura agraria di riferimento	Superficie (ha.aa.ca)	Valore di mercato ad ettaro (€/ha)	Valore di mercato (€.)
1 Orticole pieno campo	03.20.00	€ 28.000,00	€ 89.600,00
2 Oliveto	00.50.00	€ 23.000,00	€ 11.500,00
<b>Totale Valore di mercato</b>			<b>€ 101.100,00</b>

Il valore complessivo del fondo agricolo, decurtati fabbricati e relativi resedi, già computati a parte con i fabbricati, è pari ad €. 101.100,00.

Detto importo dovrà essere decurtato del costo stimato per la sanatoria delle modifiche riscontrate rispetto allo stato di diritto nei manufatti strettamente funzionali all'attività agricola di cui al locale motore pozzo, all'invaso e al locale vendita prodotti, comprensivo di spese tecniche, sanzioni e diritti, indicativamente e prudenzialmente valutato in €. 3.000,00 circa IVA compresa. Andranno inoltre decurtati dal valore venale dei terreni agricoli anche il costo per l'autorizzazione dei pozzi, che si presuppone da rinnovare e che viene indicativamente valutato in ulteriori € 1.500,00 circa.

Avremo pertanto:

$$\text{€. } 101.100,00 - \text{€. } 4.500,00 = \text{€. } 96.600,00 \text{ VALORE DI MERCATO STIMATO}$$

#### **16-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;
- tenuto conto dell'abbattimento percentuale del valore di mercato dovuto alle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario in quanto gli immobili pignorati sono occupati dai proprietari che vi risiedono stabilmente in virtù di una scadenza contrattuale di affitto molto lunga;  
si ritiene che tale abbattimento possa essere valutato in ragione del 15% del Valore di Mercato stimato.

Pertanto, avremo:



#### FABBRICATO PRINCIPALE –

Foglio 43 Part. 345 sub 601 Piano Seminterrato

Valore di Mercato	€. 118.000,00	Valore Base d'Asta	€. 100.300,00
-------------------	---------------	--------------------	---------------

Foglio 43 Part. 345 sub 602 Piano Terreno

Valore di Mercato	€. 262.000,00	Valore Base d'Asta	€. 222.700,00
-------------------	---------------	--------------------	---------------

Foglio 43 Part. 345 sub 602 Piano Primo e soffitta

Valore di Mercato	€. 305.000,00	Valore Base d'Asta	€. 259.250,00
-------------------	---------------	--------------------	---------------

-----  
€. 582.250,00

€. 582.250,00 - €. 5.000,00 (sanatoria) = €. 577.250,00 in cifra tonda €. 577.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA €. 577.000,00**

#### CAPANNONE

Foglio 43 Part. 329 sub 601 graffato alla 330 sub 601

Prop.

Foglio 43 Part. 334 sub 601

Prop.

Valore di Mercato	€. 575.000,00	Valore Base d'Asta	€. 488.750,00
-------------------	---------------	--------------------	---------------

€. 488.750,00 in cifra tonda €. 489.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA €. 489.000,00**

#### TERRENI

Foglio 43 Part. 233-67-96-98-309-311-312-315-106-97

Prop.

Foglio 43 Part. 319-323

Prop.

Valore di Mercato	€. 96.600,00	Valore Base d'Asta	€. 82.110,00
-------------------	--------------	--------------------	--------------

€. 82.110,00 in cifra tonda €. 82.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA €. 82.000,00**



### **17) CONCLUSIONI**

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo dei beni stimati più adeguati al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in €. 1.148.000,00 (Euro Unmillioneecentoquarantottomila/00).

Il sottoscritto specifica infine che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), giugno 2018

Il Tecnico Estimatore

Geom. Cerrai Dario



Il Tecnico Ausiliario

Dott. Jacopo De Santis

