

Esecuzione Immobiliare n° 154/2015

Promossa da:

ASTE GIUDIZIARIE

Contro:

ASTE GIUDIZIARIE®

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE Pisa-Livorno-Grosseto

immobiliare@istitutovenditegiudiziarie.eu

SS12 n°81 56123 Pisa - Tel. 050/554790

Professionista Delegato: Notaio Gian Luca CRISTIANI - gcrisiani@notariato.it

Largo della Fiera n. 11 – 57029 Venturina Terme (LI) – Tel. 0565–851309

Tecnico stimatore: Geom. Dario CERRAI dario.cerrai@geopec.it

Via Marsala 2/a - 57016 Rosignano Solvay (LI), - Tel 0586/761535

Pag. 3 Premessa

Pag. 4 Elenco beni pignorati e identificativi catastali

Pag. 4 Determinazione del Valore di Mercato attualizzato

Pag. 8 Conformità edilizia e catastale

Pag. 8 Inquadramento urbanistico e vincoli

Pag. 8 Determinazione del Valore base d'asta

Pag. 9 Conclusioni

Pag. 10 Nota Allegati

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

relativa ad un'Azienda agricola della superficie di mq. 47.778 composta da fabbricato principale, capannone agricolo, locale vendita prodotti, locale motore pozzo, risorse idriche e terreni agricoli sita in Comune di Campiglia M.ma - Località Le Lotrine, Via di Rimigliano n° 1/A.

Premessa

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Elisa PINNA, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe con Ordinanza del 22/05/2026, il sottoscritto Geom. Cerrai Dario 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 con studio in Rosignano Solvay (LI), via Marsala n° 2/a, dopo gli opportuni accertamenti provvede a rimettere la presente Perizia di stima del compendio sopra indicato aggiornata in ottemperanza alla richiesta posta dall'Ill.mo Sig. Giudice.

L'Ordine di liberazione dei beni (Lotto unico) emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Livorno in data 22/05/2026 conseguente la Sentenza n. 26/2022 dello stesso Tribunale passata in giudicato che ha dichiarato l'inefficacia del Contratto di affitto di fondo rustico, sposta sicuramente il valore poiché un'Azienda agricola con terreni e fabbricati subito utilizzabile attira molti più investitori e fa salire i rilanci d'asta.

Preme solo evidenziare che la valutazione eseguita nel 2018 si è fondata sul confronto di dati reali reperiti presso fonti attendibili per addivenire ad una valutazione metodologica puramente ed esclusivamente tecnica al fine di eludere ogni soggettività. Lo scrivente si è sempre affidato alla decisione ultima dei diversi GdE che si sono succeduti, competenti per valutare altri aspetti, anche giuridici, in ordine al rapporto locatizio in essere stipulato dalle parti presso un Notaio; aspetti dei quali lo scrivente Perito e l'ausiliario Agronomo non avevano competenza e per i quali la citata Sentenza ha fatto chiarezza.

In via preliminare si confermano le modalità e i parametri utilizzati per la stima effettuata di cui alla Perizia depositata a giugno 2018 cui sono seguite successive integrazioni a dicembre 2018, marzo 2019 e ottobre 2019.

Elenco dei beni pignorati e identificativi catastali

FABBRICATO PRINCIPALE (Foglio 43 Part. 345 sub 601 – 345 sub 602 – 345 sub 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 unitamente a porticato esterno;
- Piano Primo ad uso abitativo 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, 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 preriscaldamento posta in prossimità del suddetto locale.

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

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

Determinazione del Valore di Mercato attualizzato

La stima iniziale del 2018 per riflettere i reali valori di mercato attuali deve essere suddivisa in due macro-componenti: Terreni Agricoli e Fabbricati (Abitativi e Strumentali).

• Terreni Agricoli

Secondo i dati ufficiali CREA 2025/2026 (acronimo di Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria sotto la vigilanza del Ministero dell'agricoltura), il mercato fondiario è rimasto solido con medi incrementi nazionali portando il prezzo medio da circa 22.400 €/ha a 28.800 €/ha. Questa componente ha

retto bene il valore, registrando una crescita reale guidata dalla scarsità di terra fertile.

- Fabbricati (Abitativi e Strumentali)

Questa è la voce che ha subito le oscillazioni maggiori in otto anni.

La nota negativa è che gli immobili hanno subito il deprezzamento per vetustà e degrado fisico a causa di otto anni di invecchiamento delle strutture.

La nota positiva è che il costo di ricostruzione o ristrutturazione a nuovo è quasi raddoppiato rispetto al 2018 a causa dei rincari dei materiali edili. Di conseguenza, i fabbricati rurali in buono stato di manutenzione o già ristrutturati hanno visto impennare il loro valore di mercato.

Ne consegue che aggiornare il valore dell'Azienda agricola stimata nel 2018 all'anno 2026 richiede due approcci distinti: uno puramente matematico (Rivalutazione Monetaria) e uno tecnico-estimativo (Valore di Mercato).

L'impatto dell'inflazione accumulatasi nell'ultimo decennio ha modificato profondamente il potere d'acquisto, incrementando nettamente il valore nominale dei beni.

In relazione alla Rivalutazione Monetaria, per attualizzare il valore puramente monetario al 2026, si utilizza l'indice ISTAT FOI servendosi del calcolatore ufficiale disponibile sulla piattaforma Istat Rivaluta.

Riguardo all'aggiornamento estimativo (Valore di Mercato), nel caso di immobili il solo adeguamento ISTAT non è sufficiente. È necessaria un'attenta analisi di mercato per verificare l'effettivo andamento delle compravendite nella zona nel 2026, oltre a considerare il naturale deperimento (vetustà) degli immobili maturata in otto anni.

Infine, per legge nelle vendite giudiziarie, al valore di mercato degli immobili viene applicato un abbattimento forfettario dovuto anche all'assenza di garanzia per vizi occulti ed in questo caso detto abbattimento era stato più evidente del solito a causa della difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario perché gli immobili pignorati erano occupati dai proprietari che vi risiedevano in virtù di una scadenza contrattuale di affitto molto lunga.

Rivalutazione Monetaria (Indice ISTAT FOI)

L'analisi ISTAT sul mercato immobiliare italiano dal 2018 al 2026 mostra un ciclo netto: una crescita costante pre-pandemia, un crollo nel 2023 dovuto al rialzo dei

tassi d'interesse e una forte ripresa del settore nel biennio 2024-2025 che ha portato a una stabilizzazione con moderata crescita nel 2026.

Applicando gli indici ufficiali Istat FOI (indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati) da giugno 2018 a maggio 2026 (ultimo dato disponibile), l'inflazione media cumulata in Italia si attesta a circa il +22,11% (con una forte accelerazione registrata tra il 2021 e il 2023).

Il coefficiente moltiplicativo ufficiale da applicare per calcolare la rivalutazione monetaria tra le due date è 1,221127.

- Valore di partenza (giugno 2018): € 1.312.300,00
- Coefficiente inflazione stimato: 1,221127
- Valore rivalutato (maggio 2026): € 1.602.485,00

Questo calcolo indica semplicemente quanti Euro servono nel 2026 per mantenere lo stesso Valore di Mercato di €. 1.312.300 del giugno 2018.

Valore di Mercato (Criterio Estimativo)

In una perizia reale di un'Azienda agricola, non ci si limita al solo indice ISTAT ma è necessario scorporarla nei suoi elementi principali per l'anno 2026.

- Terreni Agricoli: Secondo i dati del CREA (Centro di Ricerca Politiche e Bioeconomia), i valori fondiari medi dei terreni in Italia sono rimasti complessivamente stabili o in lieve crescita (+1% annuo in media). Pertanto, la componente "terra" in generale ha seguito una rivalutazione inferiore rispetto all'inflazione generale ma in realtà a Venturina i terreni agricoli hanno mantenuto e stabilizzato il loro valore grazie alla eccellente produttività della zona. Infatti, la pianura della Val di Cornia è rinomata per le coltivazioni orticole intensive, cereali e coltivazioni biologiche supportate da un'ottima rete di irrigazione.
- Fabbricati Rurali e Abitazioni: Le strutture in otto anni hanno subito un deprezzamento fisico (vetustà), probabilmente dovuto anche ad una manutenzione minima in quanto inseriti in una procedura di vendita forzata. Di contro, i costi di ricostruzione e sostituzione a nuovo dei fabbricati sono aumentati drasticamente in questi anni a causa dell'inflazione dei materiali edili, quasi raddoppiati, e quindi c'è indubbiamente una compensazione con il deprezzamento subito. Un fabbricato rurale esistente oggi ha un valore intrinseco

molto più alto in termini di volume e materiali rispetto al 2018.

Ai fini “dell’appetibilità” dell’Azienda, la multifunzionalità termale e balneare della zona data dalla presenza delle terme locali e dalla vicinanza a spiagge come il Parco di Rimigliano, attraggono flussi turistici costanti massimizzando i ricavi delle Aziende che fanno anche attività agrituristica o vendono direttamente al dettaglio i loro prodotti.

Un supporto ulteriore al comparto è quello dato ai giovani agricoltori perché anche quest’anno è stata rifinanziata, con termine appena scaduto, la misura “Generazione Terra ISMEA”, che finanzia fino al 100% l’acquisto di terreni agricoli per giovani under 41.

Sulla base di quanto sopra argomentato si provvede ad aggiornare il Valore di Mercato dei beni nel modo seguente:

Foglio	Immobile	Particella	Valore 2018 €.	Rivalutaz. Istat FOI	Valore 2026 €.
43	Locali semint.	345 sub 601	118.000,00	1,221127	144.093,00
43	Appartam. P.T.	345 sub 602	222.700,00	1,221127	271.945,00
43	Appartam. P.1.	345 sub 603	305.000,00	1,221127	372.444,00
Totale			645.700,00	1,221127	788.482,00
Costi sanatoria (interessa tutti i piani) a detrarre			- 5.000,00	1,221127	- 6.106,00
VALORE ATTUALE					782.376,00
43	Capannone	329 sub 601 330 sub 601 334 sub 601	575.000,00	1,221127	702.148,00
VALORE ATTUALE					702.148,00
43	Terreni	233-67-96-98- 309-311-312- 315-106-97- 319-323	101.100,00	1,221127	123.456,00
Costi sanatoria a detrarre			- 4.500,00	1,221127	- 5.495,00
VALORE ATTUALE					117.961,00
Totale			1.312.300,00		1.602.485,00

Pertanto, l’attuale **Valore di Mercato dell’Azienda Agricola è di €.** **1.602.485,00.**

(€.

$$782.376,00 + 702.148,00 + 117.961,00 = €.$$
$$1.602.485,00).$$

Conformità edilizia e catastale

La conformità edilizia dei beni era già stata valutata ai fini della "sanabilità" delle difformità riscontrate e dal 2018 ad oggi si presume non sia stata eseguita nessuna altra opera non autorizzata data la presa in consegna e vigilanza dei beni immobili da parte dei vari Custodi Giudiziari che si sono succeduti nel periodo.

Allo stesso modo si suppone che non siano state apportate modifiche agli atti catastali o eseguiti frazionamenti dei terreni pignorati.

Inquadramento urbanistico e Vincoli.

Con la recente Delibera n° 44 del 25.03.2026 avente ad oggetto *"Approvazione definitiva del Piano Operativo ai sensi art. 19 c. 5 LRT n.65/2014 e conclusione del processo di VAS ai sensi artt. 27 e 28 LRT n.10/2010. Contestuale aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi art. 21 LRT n.65/2014"* il nuovo Piano Operativo è stato definitivamente approvato dal Consiglio comunale di Campiglia M.ma in sostituzione del precedente Regolamento Urbanistico.

L'Azienda ricade nel Sottosistema Ambientale V4: *"Aree agricole di pianura"* normata dall'art. 86 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale.

L'area è compresa nel Vincolo Sismico ed alcune particelle sono interessate dal Vincolo della Fascia di rispetto stradale (art. 16-17-18 del Codice della strada) della S.S. 1 Variante Aurelia e della Via di Rimigliano (Particelle 96-67-98-233-319-312-309). Si ritiene utile acquisire il nuovo Certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Campiglia M.ma che richiede tempi tecnici per la consegna.

Determinazione del Valore Base d'Asta

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono 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 delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili probabilmente mancante;

- tenuto conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti dei beni pignorati, si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato anziché del 15% come inizialmente calcolato per la difficoltà, oggi non più esistente, della presa in possesso dei beni occupati dai proprietari.

Il Valore Base d'Asta dei beni sarà il seguente:

Foglio	Immobile	Particella	Valore di Mercato €.	Abbattimento % ≈	Valore Base d'Asta €.
43	Locali semint.	345 sub 601	144.093,00		
43	Appartam. P.T.	345 sub 602	271.945,00		
43	Appartam. P.1.	345 sub 603	372.444,00		
			788.482,00		
Costi sanatoria (interessa tutti i piani) a detrarre			- 6.106,00		
Totale			782.376,00	10	704.138,00
43	Capannone	329 sub 601 330 sub 601 334 sub 601	702.148,00	10	631.935,00
43	Terreni	233-67-96-98- 309-311-312- 315-106-97- 319-323	117.961,00	10	106.160,00
			1.602.485,00		1.442.233,00

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- **Valore di Mercato** €. **1.602.485,00**

- Abbattimento 10% €. **160.248,00**

- **Valore Base d'Asta** €. **1.442.237,00 ed in cifra tonda €. **1.440.000,00****

Detto valore si discosta sensibilmente rispetto a quello determinato con la Perizia di stima del giugno 2018 che risultava complessivamente di €. **1.148.000,00.**

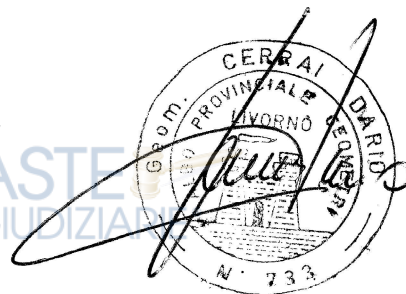
Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico, libero da persone e cose, sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in €. **1.440.000,00** (Euro

Un milione quattrocento quaranta mila/00).

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

Rosignano Solvay (LI), 29 giugno 2026

Il Tecnico
Geom. Cerrai Dario



Allegati: Estratto dal nuovo POC

Estratto catastale con individuazione Azienda