

**TRIBUNALE DI LIVORNO****Ufficio Esecuzioni Immobiliari****Esecuzione Immobiliare n° 188/2021 BERENIVCE SPV
SRL contro CEREUS SRL****RELAZIONE DELL'AUSILIARIO****PREMESSA**

La presente relazione peritale, redatta in risposta al quesito formulato dal Giudice Dott.ssa Simona Capurso nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n° 188/2021 promossa da _____ contro _____, illustra i risultati delle operazioni peritali svolte sui terreni oggetto di valutazione.

Nomina del Giudice Dott.ssa Simona Capurso del 29/04/2025.

Il documento fornisce un'analisi dettagliata delle perizie effettuate, con particolare attenzione alla stima del valore economico dei beni esaminati, basandosi su criteri tecnici e metodologie riconosciute nel settore.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali del sottoscritto hanno avuto inizio in data 14 maggio 2025 presso gli immobili oggetto di stima.

Ai sopralluoghi di campo ha partecipato il CTU Geometra Andrea Falai e l'avvocato Dottoressa Clara Porcari

AREA OGGETTO DI STIMA

I terreni hanno una superficie totale pari a 1,9050 ettari e sono catastalmente individuati al NCT del Comune di Collesalveti secondo il seguente particellario:

Foglio	Particella	Qualità catastale	Estensione catastale m ²
110	36	pascolo	1.060
110	53	seminativo	630
110	54	oliveto e urbano	1.610
110	113	seminativo - arborato	11.620
110	115	seminativo	1.550
110	118	seminativo - arborato	160
110	119	seminativo - arborato	1.800
110	120	vigneto	410
110	121	seminativo - arborato	20
110	123	seminativo - arborato	190
		TOTALE	19.050

La destinazione culturale effettivamente presente non corrisponde a quanto indicato a catasto. Questo aspetto verrà affrontato e approfondito al momento della descrizione della stima nei paragrafi successivi.

Al fine di individuare, geograficamente, le particelle oggetto di stima sono stati caricati, all'interno del software QGIS, gli strati relativi al catasto terreni (fonte WMS Geoscopio Regione Toscana) e la fotogrammetria aerea della zona (fonte WMS Google).



Figura 1 in rosso il confine del gruppo di particelle oggetto di stima, in blu i confini delle particelle, in rosa il confine del foglio 110 del catasto terreni comune di Collesalveti

La coltura prevalente nell'area analizzata è l'oliveto, il cui impianto è stato ricostruito attraverso l'analisi delle ortofoto disponibili nel servizio WMS Geoscopio della Regione Toscana. Questa coltura risulta visibile nei rilievi aerei fino al 2010, mentre nei

periodi antecedenti non è possibile visualizzarla a causa dell'assenza di voli. Tuttavia, grazie alla conformazione rilevata direttamente sul campo e alle immagini del 2010, si può dedurre che l'impianto dell'oliveto risalga ai primi anni 2000. Ad oggi, si stima un'età dell'impianto di circa 25 anni.



Figura 2 foto aerea anno 2010



Figura 3 foto aerea anno 2025

All'interno dell'area oggetto di studio sono state rilevate alcune zone incolte, conseguenza della mancata coltivazione negli ultimi anni. Le misurazioni effettuate sia direttamente sul campo sia attraverso l'utilizzo di software GIS hanno consentito di determinare, **per la categoria oliveto**, una superficie complessiva pari a 1,1253 ettari.



Figura 4 in rosso il confine dei terreni oggetto di stima, blu i confini delle particelle, rosa il confine del foglio 110 del catasto terreni comune di Collesalveti, in arancione le aree ad oliveto

Sono inoltre presenti ulteriori appezzamenti di dimensioni ridotte, pari a **0,2075 ettari**, caratterizzati da terreni non idonei all'uso agricolo. Per questi ultimi, le operazioni agronomiche necessarie al ripristino potrebbe risultare particolarmente complesse e onerose.

All'interno della proprietà si trova anche un casolare con diversi annessi che non rientrano nella presente valutazione.

ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA

Al fine di stabilire quanto richiesto nel quesito del giudice ho effettuato ricerche sia dal punto di vista dell'inquadramento cartografico dei terreni sia dal punti di vista documentale mediante accesso al SISTER (Sistema InterScambio Territorio), portale web dell'Agenzia delle entrate (ex Agenzia del territorio) attraverso il quale è possibile, mediante accesso riservato, attingere a numerose informazioni relative agli immobili e, nello specifico, le banche dati catastali e ipotecarie.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del valore di un terreno è un'operazione che coinvolge aspetti agronomici, economici e giuridici. Uno dei metodi migliori per arrivare ad una definizione del valore può essere la verifica delle trascrizioni ipotecarie, consultabili tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate e la piattaforma SISTER.

Le trascrizioni ipotecarie sono atti pubblici registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e forniscono informazioni sugli eventi giuridici che hanno interessato un immobile. Queste possono includere:

- Atti di compravendita che documentano il passaggio di proprietà e il prezzo di vendita;
- Ipoteche iscritte per garantire prestiti o finanziamenti;
- Vincoli legali derivanti da successioni, donazioni o servitù;
- Pignoramenti e sequestri che possono influire sulla commerciabilità del bene.

La consultazione delle trascrizioni può aiutare a individuare eventuali vendite recenti di terreni con qualità colturale simile, consentendo un'indagine delle quotazioni di mercato.

E' possibile accedere alle trascrizioni ipotecarie mediante i seguenti passaggi:

1. Accedere al portale dell'Agenzia delle Entrate o a SISTER con credenziali personali
2. Effettuare una ricerca utilizzando il codice fiscale del proprietario o i dati catastali delle particelle individuate

3. Analizzare le informazioni disponibili nei documenti per determinare eventuali gravami

4. Integrare questi dati con altre fonti, come valutazioni di mercato e rendimenti agricoli

Le trascrizioni ipotecarie forniscono dati cruciali per comprendere la storia giuridica dei terreni oggetto di stima. Questi devono essere successivamente confrontati con:

- Prezzi storici delle compravendite per valutare la tendenza di mercato
- Eventuali vincoli che possono influenzare il valore di vendita o la destinazione d'uso del terreno
- Condizioni agronomiche.

Lo scopo della presente indagine è stato quello di individuare eventuali passaggi di proprietà relativi alla compravendita di terreni aventi caratteristiche similari per tipologia colturale, esposizione e giacitura. A tal fine, tramite l'accesso al sistema Sisster, sono state estratte tutte le trascrizioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2020

fino ad oggi, riguardanti le particelle catastali appartenenti al foglio 109 del catasto terreni del Comune di Collesalveti.

La decisione di escludere dalle indagini il foglio 110 — al quale appartengono le particelle oggetto di stima — è motivata dal fatto che esso presenta, nella sua totalità, caratteristiche difformi rispetto al foglio 109, sia per quanto riguarda la dimensione media delle particelle, sia per la qualità colturale prevalente. Il foglio 109, confinante con il precedente, risulta invece maggiormente affine alle particelle in esame, poiché caratterizzato da una maggiore presenza di appezzamenti di dimensioni ridotte destinati prevalentemente a oliveto.

La ricerca ha prodotto n. 3 contratti di compra vendita diversi dai quali poi sono stati estrapolati i dati di valore medio ad ettaro.

Di seguito i dettagli relativi ai contratti forniti in allegato:

Numero contratto	N. repertorio	Notaio	Data atto	Comune	Foglio	Mappale	Qualità-Classe	Superficie totale	Prezzo terreno corrisposto	Prezzo unitario terreno (euro/ha)
1872512528	5921/4978	MONDANI ANNAMARIA	17/11/2023	COLLESAL VETTI	109	179	Uliveto-2	0,0850		
					109	180	Uliveto-2	0,0860		
					109	181	Uliveto-2	0,0790		
					109	182	Uliveto-2	0,5310		
							TOTALE	0,7810	11.500,00	14.724,71 €
1872551685	56641	NICOLA MANCIOPPI	17/12/2024	COLLESAL VETTI	109	384	Seminativo-5	0,3228	2.000,00	

Numero contratto	N. repertorio	Notaio	Data atto	Comune	Fogli o	Mappe ale	Qualità-Classe	Superficie totale	Prezzo terreno corrisposto	Prezzo unitario terreno (euro/ha)
							TOTALE	0,3228	2.000,00	6.195,79 €
1872552133	56477	NICOLA MANCIOPPI	07/11/2024	COLLESALVETTI	109	283	vigneto	0,0270		
					109	284	pascolo cespugliato	0,6060		
					109	287	vigneto I	0,2090		
					109	347	seminativo IV	5,1090		
					112	1	seminativo IV	0,5250		
					112	4	pascolo cespugliato	0,0860		
					112	5	pascolo cespugliato	0,9020		
					112	6	seminativo arborato	1,0140		
					112	7	seminativo V	0,4490		
					112	8	pascolo cespugliato	0,8290		
					112	9	incolto produttivo	0,2150		
					112	10	seminativo V	0,6098		
					112	89	seminativo V	0,0920		
					112	90	seminativo V	0,0002		
							TOTALE	10,6730	75.000,00	7.027,08 €

RISPOSTE AI QUESITI

Valore dei terreni - Premessa

Dall'analisi complessiva possiamo approfondire la stima del valore dei terreni. E' opportuno però suddividere le particelle in base all'effettiva coltura presente al momento del sopralluogo.

Di seguito una tabella riassuntiva di quanto rilevato:

Foglio	Particella	Qualità catastale	Estensione catastale m2	Effettiva coltura riscontrata 1	Superficie misurata m ²	Effettiva coltura riscontrata 2	Superficie misurata m ²
110	36	pascolo	1.060	oliveto	1.060	-	-
110	53	seminativo	630	oliveto	88	incolto	542
110	54	oliveto e urbano	610	oliveto	980	incolto	63
110	113	seminativo - arborato	11.620	oliveto	7.720	incolto	3.900
110	115	seminativo	1.550	oliveto	1.180	incolto	370
110	118	seminativo - arborato	160	oliveto	110	incolto	50
110	119	seminativo - arborato	1.800	seminativo	-	incolto	1.800
110	120	vigneto	410	viale alberato	410	-	-
110	121	seminativo - arborato	20	viale alberato	20	-	-
110	123	seminativo - arborato	190	oliveto	115	incolto	75
		TOTALE	19.050	-	11.683	-	7.367

Dalla tabella precedente è possibile osservare alcune difformità tra le categorie catastali dichiarate e quanto effettivamente riscontrato sul campo.

A tale scopo, e per una migliore comprensione, ogni particella è stata *in primis* catalogata secondo la qualità catastale riportata in visura (**colonna 3**). In base al sopralluogo le sono state invece attribuite le reali colture presenti e verificate sul campo (**colonna 5 e colonna 7**) con le rispettive superfici (**colonna 6 e colonna 8**).

La necessità di procedere a una riclassificazione deriva dal fatto che alcune porzioni di terreno, sebbene originariamente destinate ad uso agricolo, non corrispondono più, allo stato attuale, alla categoria catastale assegnata. Negli ultimi anni, tali aree hanno infatti subito un processo di abbandono, con l'azzeramento delle pratiche agronomiche di mantenimento e la progressiva riconquista da parte della vegetazione arbustiva o, in alcuni casi, del bosco.

Al fine di una più corretta valutazione dei terreni, si è provveduto a individuare nuove categorie funzionali alla stima, così definite:

- **Oliveto:** appezzamenti che, attraverso una semplice potatura di ripristino, possono essere agevolmente reintegrati nel ciclo produttivo olivicolo.
- **Incolto:** seminativo arborato non coltivato da oltre tre anni, in cui sia il suolo che il soprassuolo (alberi da frutto) richiedono interventi agronomici di ripristino.

- **Aree con vegetazione arbustiva o evoluta a bosco.** Tali appezzamenti, non potranno essere sottoposti a ripristino se non dopo operazioni colturali molto complesse ma soprattutto, se la vegetazione è evoluta a bosco, tale ripristino potrà avvenire solo dopo opportuna richiesta alle autorità competenti. La **Legge Forestale della Toscana (L.R. 39/2000)** stabilisce infatti un limite preciso per il ripristino agricolo dei **terreni abbandonati**: ovvero **15 anni**. Secondo l'**Articolo 3, comma 5, lettera c** della legge: ***“Non sono considerati bosco le formazioni arbustive e arboree insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonati per un periodo inferiore a quindici anni”***

- Se il terreno è **abbandonato da meno di 15 anni**, anche se ha sviluppato vegetazione spontanea, **non è classificato come bosco**.
- Può quindi essere **ripristinato alla coltura agricola** senza necessità di autorizzazione forestale, salvo altri vincoli (idrogeologico, paesaggistico, ecc.).
- Se invece sono **trascorsi più di 15 anni**, la vegetazione spontanea può farlo rientrare nella **definizione di bosco**, e quindi:
 - Serve **autorizzazione alla trasformazione** (Art. 42)
 - Potrebbero esserci **divieti o obblighi di compensazione** (Art. 43 e 44)

Per ottenere autorizzazione al ripristino è necessario quindi:

- presentare una **comunicazione di ripristino agricolo** al Comune (non sempre obbligatoria, ma consigliata).
- Aggiornare il **fascicolo aziendale** se si vuole accedere a contributi o registrare la superficie agricola.
- Verificare eventuali **vincoli paesaggistici o idrogeologici**.

Se invece sono passati **più di 15 anni**, sarà necessario:

- Una **valutazione forestale** per verificare se il terreno è ormai classificato come bosco.
- Una **richiesta di autorizzazione alla trasformazione** ai sensi dell'art. 42 della legge.

(Testo coordinato della **Legge Forestale Toscana – Art. 3 – Documento ufficiale Regione Toscana – L.R. 39/2000**)

Tale riclassificazione comporta una valutazione separata secondo il seguente schema:

Categoria culturale per stima	m ²
oliveto	11.253
incolto	2.935
Aree con vegetazione arbustiva o evoluta a bosco	4.862

Le variazioni intervenute nella destinazione culturale e i relativi interventi agronomici necessari determinano inevitabilmente un deprezzamento del valore del terreno, elemento che deve essere opportunamente considerato in fase di stima. Sulla base dell'analisi dei contratti di compravendita registrati, è stato possibile definire un valore di mercato differenziato in relazione alle tre principali categorie culturali individuate:

Categoria culturale	Valore di mercato (€ / ha)
Seminativo	Min: 6.195,79 – Max: 7.027,08
Oliveto	14.724,71
Vegetazione arbustiva / evoluta a bosco	Non rilevabile direttamente — da stimarsi applicando una percentuale di deprezzamento rispetto al valore dei seminativi

In riferimento all'ultima categoria, pur non essendo stato possibile determinare un prezzo di mercato puntuale, si propone di desumerne il valore applicando una percentuale di deprezzamento sul valore medio del seminativo. Tale percentuale, da definire in relazione alle condizioni del soprassuolo, può variare in funzione del grado di riconquista da parte della vegetazione spontanea e dell'eventuale necessità di interventi di ripristino.

Possiamo definire le operazioni colturali necessari alla rimessa in pristino dei terreni identificati come **Vegetazione arbustiva / evoluta a bosco. Considerando le seguenti operazioni colturali:**

- **taglio piante presenti** – 500 euro/ha
- **trinciatura con trincia forestale** - 265 euro/ha
- **rippatura** – 740 euro/ha

Totale operazioni colturali ad ettaro 1.505 euro

Altri fattori determinanti il valore di mercato

- **Ubicazione:** La posizione geografica è un elemento fondamentale. I terreni situati in prossimità di zone urbanizzate o di infrastrutture strategiche tendono ad avere un valore più elevato.

- **Dimensioni e forma:** La superficie e la conformazione del terreno influenzano la valutazione, con appezzamenti regolari e facilmente accessibili generalmente di valore più elevato.

- **Accessibilità e infrastrutture:** La presenza di strade, servizi pubblici e reti tecnologiche (acqua, elettricità, gas) incide direttamente sul valore del fondo.

- **Qualità del suolo:** Composizione, fertilità e giacitura del terreno sono cruciali, soprattutto per quelli destinati alla produzione agricola. Il drenaggio e la capacità produttiva influenzano notevolmente la valutazione.

- **Vincoli urbanistici e ambientali:** Normative edilizie, vincoli paesaggistici e regolamenti di tutela ambientale possono limitare le possibilità di utilizzo del terreno e, di conseguenza, condizionarne il valore.

- **Condizioni agronomiche della coltura (oliveto):** Lo stato di salute e la produttività della coltivazione presente sul fondo rappresentano un ulteriore elemento da considerare nella stima economica.

Considerando tutti questi aspetti, il fondo in questione può essere classificato con punteggi **medio-alti**, sia per la sua ubicazione—situato in un'area rurale ma con buona accessibilità—sia per la qualità del terreno e della coltura presente. Non sono presenti servitù di passaggio e le condizioni della coltura (oliveto) presente possono definirsi più che buone. Alla luce di queste valutazioni, il valore del terreno tende a posizionarsi nella fascia superiore della forbice indicata.

In conclusione, il valore del terreno è stimabile in:

Categoria culturale	Valore di mercato (€ / ha)	Superficie da stimare m ²	€ stimati
Seminativo	7.000,00	2.935	2.054,50
Oliveto	15.000,00	11.253	16.879,50
Vegetazione arbustiva evoluta a bosco	5.500,00	4.862	2.674,10
TOTALE			21.608,10

Arrotondabile ad € 22.000,00

DETERMINAZIONE VALORE ASTA

Nel caso del valore a base d'asta questo dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto:

- quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione);

	trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, i tempi sulla decisione di acquisto sono ristretti (limitati all'asta) rispetto a quelli del libero mercato, dove l'interessato può visionare anche altri immobili che potrebbero interessargli, comparandoli tra loro;	
	le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto indicato nell'elaborato dell'esperto stimatore, senza che sia possibile, per il poco tempo a disposizione, eventuali approfondimenti ritenuti magari dallo stesso necessari per il suo intendimento;	
	che non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;	
	incertezza sul prezzo finale, in dipendenza del numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;	
	esborso del prezzo totale in un tempo limitato;	
	immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;	
	dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);	
	dal fatto che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (Art. 2.922 C.C.), mancando quindi un referente a cui rivolgersi per quegli eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti all'esperto stimatore;	
	la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);	
	l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo della	

tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

Per le considerazioni generali sopra esposte, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

E' possibile però determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, attraverso un metodo che si basa su valori finanziari e su valori determinati dalla stima dei possibili redditi e delle possibili mancate spese. Questo consente di attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, oltre alle altre incombenze previste dall'Art. 568

C.P.C.

Si deve pertanto considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, per le quali è ovvio che trascorre un certo lasso di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), ottenendo un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Si può inoltre assumere una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione, il mancato guadagno annuo da investimento alternativo ed il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Queste condizioni andranno tramutate in una percentuale che andrà ad abbattere il valore di mercato determinato dallo scrivente.

Per il calcolo del mancato reddito, si è proceduto alla valutazione dei possibili ricavi ottenibili dalla coltura agraria presente sul terreno e considerando che questa è in ottimo stato di conduzione.

Il numero di piante di olivo presenti, pari a circa 180, può determinare un possibile ricavo annuo di circa 3.000,00 euro al quale devono essere detratti i costi variabili da sostenere per ottenere la produzione (circa 1.200,00). Il tasso di mancato reddito da

applicare è stato calcolato considerando una media ponderata del danno che il possibile acquirente potrebbe ricevere in base alla lunghezza del periodo intercorrente

dall'asta alla Determina di Trascrizione. Essendo la coltura un oliveto, è possibile determinare un danno nullo se l'atto di passaggio al nuovo proprietario venisse portato a termine entro il mese di marzo, un danno pari al 20% se realizzata da aprile a maggio ed infine una perdita del 70% se questa andasse al mese di agosto. Si considera infatti che la coltura in questione, oliveto, possa, nello stato attuale, non subire cali di produzione solo se non coltivata fino al mese di maggio. Dopo tale data il danno possibile aumenta in modo esponenziale dato che non possono essere realizzate tutte le operazioni colturali basilari come ad esempio i trattamenti anti mosca olearia che possono determinare il successo o l'insuccesso totale del raccolto.

Pertanto, come da tabella seguente, compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **12.23 %**.

valore di mercato			€ 22.000,00	
analisi estimativa				
		% annua		mesi
<i>variazione mercato</i>		1%	€ 54,87	6
<i>mancato reddito *</i>	€ 1.800,00	24%	€ 435,06	
<i>rischio assunto</i>		10%	€2.200,00	12
			€2.689,93	
			€19.310,07	
		Tasso di deprezzamento per l'asta	12,2270%	

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile in esame sarà di **€ 19.500,00 (arrotondato)**



Livorno 21/07/2025

L'ausiliario: Dott. Agronomo Daniele Scarselli