

TRIBUNALE DI LIVORNO – CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALLIMENTO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

E DEL SOCIO ACCOMANDATARIO xxxxxxxx

RUOLO GEN. FALLIMENTO N. 31/14

GIUDICE DELEGATO: xxxxxxxx

CURATORE: xxxxxxxx

ESPERTO ESTIMATORE: xxxxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 7

TERRENO AGRICOLO IN BIBBONA

LOC. POGGIO ALLA CALABRONAIA

1 Descrizione degli immobili

Trattasi di appezzamento di terreno boschivo di 3 ha, posto in Bibbona (LI),

Località Poggio alla Calabronaia (ved. Foto satellitare estratta da Google Maps).

1.1 Descrizione catastale.

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Livorno – Territorio Servizi catastali come segue :

Comune di Bibbona

Catasto Terreni

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

T2-Fallimento-xxxxxxx Stima Terreni - Rel Stima Terr Agr Rev00

Unità	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Cons.	Sup. Cat. Ha are ca	Rendita €
1	16	160		Bosco Ceduo	2		3 00 00	Dom. 15,49 Agr. 4,65

2 Trascrizioni ed iscrizioni.

Sulla base della documentazione ipotecaria esaminata, risultano sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

2.1 Servizio di pubblicità immobiliare di Volterra

a) trascrizioni a favore:

1. xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nota Reg. Part 860 del 25/02/1983

Unità negoziale 1: C.T. – F.16 – 160

Atto di compravendita in data 31/01/1983 a favore di xxxxxxxxxxxxxx relativamente alla quota di 1/2, e xxxxxxxxxxxxxx relativamente alla quota di 1/2, contro xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;

b) trascrizioni contro:

1. xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nota Reg. Part 1872 del 13/04/2012

Unità negoziale 1: C.F. – F.34 – 217 sub 2

F.34 – 243

Unità negoziale 2: C.T. – F.16 – 160

Unità negoziale 3: C.F. – F.39 – 75 sub 602

Atto di pignoramento in data 23/02/2012 a favore di xxxxxxxx., contro xxxxxx relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1 e alla quota indivisa di 1/2 dell'unità negoziale 2, e xxxxxxxx relativamente alla quota indivisa di 1/2 dell'unità negoziale 2 e alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 3;

2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

Nota Reg. Part.3734 del 08/08/2014

Unità negoziale 1: C.F. COMUNE DI BIBBONA

F.32 – 119 sub 601

F.39 – 423 sub 602

F.39 – 423 sub 603

F.39 – 423 sub 604

F.39 – 423 sub 605

F.39 – 423 sub 606

F.39 – 423 sub 607

F.39 – 423 sub 608

F.39 – 423 sub 609

F.39 – 423 sub 610

F.39 – 423 sub 611

Unità negoziale 2: C.T. COMUNE DI BIBBONA

F.40 – 21

F.40 – 125

F.40 – 160

Unità negoziale 3: C.T. COMUNE DI BIBBONA

F.47 – 236 sub 602

F.47 – 236 sub 604

F.47 – 14

F.47 – 270

F.34 – 217 sub 2, graffata 243

F.34 – 217 sub 1

Sentenza dichiarativa di fallimento del
02/05/2014 a favore di MASSA DEI

CREDITORI, contro xxxxxxxxxxxxx relativamente alla quota di 1/1
dell'unità negoziale 1, xxxxx relativamente alla quota di 1/1 dell'unità
negoziale 2, in regime di comunione legale, e relativamente alla quota di
1/1 dell'unità negoziale 3;

c) iscrizioni:

I. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nota Reg. Part.534 del 07/06/2012

Unità negoziale 1: C.F. COMUNE DI BIBBONA

F.32 – 119 sub 601

F.39 – 423 sub 602

F.39 – 423 sub 603

F.39 – 423 sub 604

F.39 – 423 sub 605

F.39 – 423 sub 606

F.39 – 423 sub 607

F.39 – 423 sub 608

F.39 – 423 sub 609

F.39 – 423 sub 610

F.39 – 423 sub 611

Unità negoziale 2: C.T. COMUNE DI BIBBONA

F.16 – 160

F.40 – 21

F.40 – 125

Unità negoziale 3: C.F. COMUNE DI BIBBONA

F.39 – 75 sub 602

Unità negoziale 4: C.F. COMUNE DI BIBBONA

F.34 – 217 sub 2, graffata 243

F.47 – 236 sub 602

F.47 – 236 sub 604

C.T. COMUNE DI BIBBONA

F.47 – 14

Atto di ipoteca giudiziale in data 24/05/2012 a favore di xxxxxxxxxxxx., contro xxxxxxxx

3

relativamente alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 1, relativamente alla quota indivisa di 1/2 dell'unità negoziale 2 e alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 3, relativamente alla quota indivisa di 1/2 dell'unità negoziale 2 e alla quota indivisa di 1/1 dell'unità negoziale 4,

3 Inquadramento urbanistico

L'area sulla quale insiste il bene risulta inquadrata come segue:

Piano Strutturale adottato con Del. C.C. n. 84 del 14/11/1998, aggiornato con Variante approvata con Del. C.C. 29/04/11:

- Sistema 2 – Colline costiere interne
- Sottosistema 2.A – Bassa e media collina costiera
- UTOE 2.B.1 – Magona.

Norme Tecniche di Attuazione:

- Art. 79 – Aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale.

Art. 79 Aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale - UTOE 2B1

- 1 Non sono ammesse nuove costruzioni.
- 2 Per gli interventi ammessi nell' ANPIL "Macchia della Magona" si veda all'art. 47 - Parchi - comma 2, punto PP1.
- 3 È consentito il superamento del limite di n. 30 posti letto per azienda in attività di agriturismo. È ammesso l'esercizio dell'agricampeggio; la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti di terra ed abbattimento di alberature
- 4 Per i poderi Trieste e Ginestraccio sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1.
- 5 Non è ammesso il riuso del patrimonio Edilizio esistente non abitativo per annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo e per strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole.

Art. 79 N.T.A.

PPI - MACCHIA DELLA MAGONA

Costituisce un complesso boscato di notevole valore ed una significativa valenza di ordine scientifico. La "Macchia della Magona", unitamente a "Castiglioncello di Bolgheri", viene segnalata come sito BIOITALY n. 51 (proposto quale SIC - Sito di Interesse Comunitario - Dir. CEE 92/43). Fa parte del Demanio Regionale, è gestita dal Comune di Bibbona ed è stata individuata quale ANPIL; al suo interno, in località "Il Santo", è inserito un piccolo arboreto sperimentale di circa 6 ettari, classificato come RISERVA NATURALE BIOGENETICA appartenente al Demanio dello Stato (DM 13/7/77), formato da piante endemiche dell'ambiente mediterraneo ed altre tipiche dei climi ad esso simili. A testimonianza della sua importanza, è classificata come biotopo dal C.N.R. (Consiglio Nazionale delle Ricerche).

Gli interventi ammessi sono finalizzati alla gestione delle aree boscate, conservazione della protezione primaria, visitabilità e fruibilità (attualmente vi sono n. 16 itinerari naturalistici segnalati che coprono l'intera foresta e permettono allacciamenti con altre zone limitrofe di un certo interesse come, ad esempio, la Foresta di Caselli e l'area circostante Bolgheri), subordinate alle esigenze di salvaguardia, secondo gli indirizzi del PTC o di altri Piani o Programmi di settore. In particolare con l'istituzione dell'Area Protetta di Interesse Locale si garantiscono le finalità di conservazione e riqualificazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio naturalistico e storico culturale, la promozione delle attività economiche compatibili, delle attività ricreative, della ricerca scientifica, della divulgazione e dell'educazione ambientale e la gestione faunistica delle specie nel rispetto dei limiti fissati dalla legislazione regionale e dal Piano faunistico venatorio Provinciale. Al fine di consentire l'adeguata tutela dell'area protetta, il Comune potrà dotarsi di specifico Regolamento d'uso con il quale, nel rispetto delle presenti Norme e delle indicazioni dell'elaborato "*Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio*", provvederà a disciplinare:

- a) le modalità di fruizione
- b) le attività compatibili
- c) le modalità di attuazione degli interventi esecutivi ed i programmi di attuazione di settore
- d) i comportamenti dei visitatori, dei residenti, e di chiunque operi nell'area protetta
- e) la promozione della ricerca scientifica
- f) l'attivazione delle iniziative per l'educazione ambientale
- g) gli eventuali indennizzi e contributi da attivare.

Al fine di salvaguardare gli ecosistemi presenti viene confermata la validità del vigente Piano di Gestione; il RU, a miglioramento delle finalità ecologiche di questo Sistema a Difesa Prioritaria, prevede l'aggiornamento del Piano alla sua naturale scadenza, con le considerazioni contenute nel predetto elaborato "*Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio*", parte terza - punto 1.1.2 - *Le proposte di riqualificazione ambientale del Nucleo Principale Macchia della Magona*" ed in coerenza con i contenuti della LR 39/2000 e del Regolamento Forestale di cui all'art. 39 della stessa LR.

Non sono ammesse nuove costruzioni con l'eccezione della realizzazione di strutture leggere, preferibilmente in legno, per la logistica finalizzate: al ricovero di persone, di animali e cose dalle intemperie, dotazione di servizi igienici. Per gli edifici esistenti di valore storico-ambientale (Cod. 2B1105-6-7A) sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo (C2) e destinazioni ad uso foresteria e altri usi comunque pubblici o sociali. Per i ruderi rintracciati è consentita la ricostruzione con altezza massima di un piano fuori terra secondo le caratteristiche costruttive previste per i nuovi edifici, finalizzati ad un uso pubblico o sociale.

Estratto Art. 47 N.T.A.

L'area non è soggetta a vincolo a tutela del paesaggio ex L. 1497/39. Non risulta inserita nelle zone di protezione speciale secondo la Dir. CEE 92/46 e 79/409.

4 Note relative all'eventuale presenza di abusi

edilizi Sul terreno oggetto di stima non risultano abusi.

5 Valore di stima

Il livello di prezzo del terreno è stato determinato sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Livorno per l'anno 2012, Regione Agraria 2 – Bibbona:

Bosco ceduo €/ha 3 911,00

Il valore di mercato del terreno risulta pari a:

ha 3,00 x €/ha 3 911,00 = € 11 733,00

che si arrotonda a: € **12 000,00**

6 Prezzo a base d'asta

Tenuto conto dei tempi di pagamento del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e di tutti i vincoli e difficoltà connessi a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto del 15% rispetto al valore stimato.

Pertanto il prezzo a base d'asta proposto per i beni pignorati risulta pari a:

€ 12 000,00 x 0,85 € 10 200,00

che si arrotonda a: € **10 000,00**

7 Situazione giuridica

L'area è attualmente libera.

8 Vincoli di cui al D. Lgs. N°42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n° 1089/39, L. 1497/39)

L'area non è soggetta a vincolo a tutela del paesaggio ex L. 1497/39. Non risulta inserita nelle zone di protezione speciale secondo la Dir. CEE 92/46 e 79/409.

9 Vincoli e formalità

Non è stata accertata la presenza di ulteriori vincoli e formalità gravanti sul bene.

10 Denuncia di variazione

Non vi sono denunce da predisporre.

11 Certificato di destinazione urbanistica

È stato richiesto certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione di stima.

12 I.V.A.

Trattandosi di beni posseduti da persona fisica, le vendite non sono soggette ad I.V.A. .

13 Diritto di prelazione

Non sussistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 di Lgs n 122/05.

Livorno, 24 settembre 2014

L'Esperto

XXXXXXXXXXXXXXXX