

La sottoscritta arch. Linda Bindi, nata a Piombino il 29/07/1972, con studio a Venturina Terme (LI) in Via Dell'Unità 29, P.IVA 00353310493 ed iscritta dell'Ordine degli Architetti della provincia di Livorno al n° 391 redige il seguente rapporto di valutazione dei sotto indicati immobili al fine di determinarne il valore.

La sottoscritta attesta che il presente rapporto è stato redatto in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e alle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (ABI, dicembre 2015).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni di cui trattasi sono i seguenti:

- 1) Terreni agricoli, con abitazione rurale e annessi agricoli ubicati nel Comune di Campiglia M.ma, Località Caldanelle, serviti da viabilità pubblica e collegati agevolmente alla S.S.1 Variante Aurelia di proprietà
 - Terreni agricoli irrigui per la presenza di una tubazione interrata disposta in testa ai campi, la quale si sviluppa per circa 400 m ed è alimentata da vasca di deposito servita da due pozzi.
 - Fabbricato principale identificato con il n. 1 nella planimetria catastale allegata, è costituito da due piani fuori terra più mansarda. Al piano terra si trovano annessi rurali fra cui un ufficio, un locale per la lavorazione dei prodotti aziendali, disimpegno, bagno, la cantina dalla quale si accede ad un porticato, il garage, un magazzino e la centrale termica. Al piano terra si trova anche la scala interna dalla quale si accede all'appartamento ubicato al piano primo composto da ampio disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, una stanza da lavoro e tre camere. Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un ampio loggiato. Una scala interna collega il piano primo con il locale di sgombero esistente al piano mansarda nel quale si trova un piccolo servizio igienico.
 - Piccolo fabbricato identificato con il n. 2, destinato a servizi per il personale dipendente, costituito da un locale pluriuso, una piccola cottura ed un servizio igienico.
 - Edificio n. 3 costituito da un capannone agricolo destinato al ricovero macchine ed attrezzi agricoli, con pollai ed una tettoia chiusa su tre lati.

- Fabbricato n. 4 costituito da un capannone agricolo destinato a ricovero macchine
- Edificio n. 5 costituito da un capannone agricolo composto da due ampi magazzini e da un secondo corpo destinato a celle frigorifere con adiacente struttura metallica che una volta ultimata avrebbe dovuto ospitare i servizi per il personale.

Tutti i fabbricati sono funzionali all'attività a cui sono destinati e sono serviti da rete elettrica, telefonica, acquedotto ed impianto di smaltimento reflui mediante sub-irrigazione.
Esiste una servitù di metanodotto sulle part. 957 e 158.

- 2) Terreni agricoli su cui non insistono immobili ubicati nel Comune di Campiglia M.ma, Località Caldanelle, serviti da viabilità pubblica e collegati agevolmente alla S.S.1 Variante Aurelia di proprietà

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- 1) I beni risultano catastalmente così censiti:
- I terreni sono individuati al C.T. del Comune di Campiglia Marittima al F°57 particelle 22, 114, 122, 128, 158, 269, 957 (derivata dal frazionamento della part. 159), 328 e 296 per una superficie di ha 20.47.71.
 - I fabbricati sono individuati al C.F. del Comune di Campiglia M.ma nel seguente modo:
 - F° 57 particella 935 sub 601 unita alla particella 934 sub 602, **categoria D/10, rendita €.**
8.908,00 per quanto riguarda gli edifici n. 2, 3, 4, 5 e il piano terra dell'edificio n. 1
 - F° 57 particella 934 sub 603, **categoria A/2 classe 3 consistenza 8 vani, rendita €.**
991,60
- La corte è distinta al F° 57 part. 934 sub 601 ed è BCNC a tutti i subalterni.

La superficie delle part. 934 e 935 è complessivamente di mq. 4470, per cui la superficie aziendale è di ha. 20.92.41.

- 2) I terreni sono individuati al C.T. del Comune di Campiglia Marittima al F°57 particelle 31, 34, 283 e 298 per una superficie totale di ha. 15.74.75

3 – TITOLARITA' DEI BENI E PROVENIENZA

I beni di cui al punto 1.1) sono attualmente di proprietà per 4/6,
per 1/6 e per il restante 1/6. Fa eccezione la particella 296 che
risulta intestata a per 1/3 ciascuno.

Il complesso è pervenuto **all'attuale proprietà** per denuncia nei passaggi per causa di morte del 09/04/1998 in atti dal 23/10/1998, registrata a Piombino Volume 248, n. 14 del 08/10/1998.

I beni di cui al punto 1.2) sono intestati a _____ per 1/2 ciascuno.

4 - STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione degli immobili è complessivamente buono per quanto riguarda **l'edificio n. 1 ed il capannone n. 5**, mentre è mediocre per gli annessi n. 2, 3 e 4.

5 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI FABBRICATI

Il fabbricato principale, è costruito in muratura di laterizi e solai in latero-cemento con copertura a falde piane inclinate.

Il piccolo edificio ad uso servizi per il personale è realizzato in muratura con copertura a struttura lignea con soprastante scempiato in laterizio e manto in elementi laterizi del tipo marsigliesi.

L'annesso individuato col **numero 3** è costituito da un capannone con struttura in ferro e tamponamenti in bozze di cls e copertura a volta con manto in elementi fibrocementizi del tipo **"eternit"**, con **adiacente tettoia con copertura ad unica falda anch'essa in "eternit"**, tamponata su due lati sempre in lamiera. Sul prospetto a sud sono presenti 4 pollai in muratura.

L'edificio **4** è costituito da un capannone destinato a **ricovero macchine con struttura prefabbricata in c.a.p.**, tamponamenti in c.a. prefabbricato e copertura con manto in tegole laterizie del tipo **"marsigliese"**.

Il capannone identificato con il n. 5 ha struttura in cemento armato vibrato prefabbricato, con copertura a travi di tipo boomerang e coppelle di copertura. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in c.a. prefabbricato. Il corpo aggiunto successivamente ha struttura metallica parzialmente tamponata con pannelli sandwich.

6 - LEGITTIMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI FABBRICATI

I fabbricati sono stati interessati dai seguenti titoli edilizi:

- 1) Ristrutturazione edilizia del fabbricato ad abitazione rurale con ampliamento, **ristrutturazione dell'annesso destinato al personale, realizzazione di tettoia in ferro tamponata lateralmente in adiacenza dell'edificio n.3** e realizzazione pollai in adiacenza ad esso, il tutto eseguito in seguito al rilascio della Concessione Edilizia 89/C/99 del 03/08/1989 (prat. ed. 89/26), inizio lavori in data 02/10/1989, successiva Concessione di Variante **90/C/126 del 10/12/1990**. **L'abitabilità,**

rilasciata dal Comune di Campiglia M.ma in data 27/06/1991 prat. ed. 91/592, è **relativa esclusivamente all'edificio principale.**

- 2) Per modifiche **all'edificio per abitazione rurale inerenti la** distribuzione interna dei locali, creazione di un bagno e spostamento porta per creazione ripostiglio al piano primo è stata presentata Relazione Asseverata art. 26 L. 724/94, prat. ed. 237/1994 del 15/04/1994.
- 3) La costruzione del capannone n. 4 è avvenuta a seguito del rilascio di Concessione n. 16 del 26/11/1981 , prat. ed. 154/81, con fine lavori del 10/01/1984 e Agibilità del 18/04/1984.
- 4) La costruzione del capannone agricolo identificato con il n. 5 è avvenuta a seguito del rilascio della Concessione Edilizia C/96/88 del 20/09/1996, prat. ed. 249/95, con rilascio da parte del Comune di Campiglia M.ma di Certificato di Agibilità n. 95/249 del 03/06/2003 prot. n. 9114.
- 5) **Per l'ampliamento dell'attività agricola è stato rilasciato Permesso di Costruire** P/06/60 del 06/09/2006 (prat. ed. 06/73) che prevedeva di rendere permanente un manufatto precario esistente costruito in adiacenza al capannone n. 5 adeguandolo alla normativa sismica, oltre alla nuova costruzione di un corpo integrato architettonicamente con i due edifici già costruiti, nel quale ricavare i servizi per il personale. I lavori hanno avuto inizio in data 05/09/2007 ed il termine di ultimazione dei lavori è stato prorogato con Proroga al Permesso di Costruire P/11/08 del 13/04/2011 e P/2012/3 del 19/01/2012 fino al 05/09/2012. La pratica è attualmente decaduta e non è stato realizzato il tamponamento del corpo aggiunto e di conseguenza la realizzazione dei servizi per il personale previsti nel progetto autorizzato.
- 6) **Per l'installazione dell'impianto fotovoltaico aderente alla copertura del fabbricato rurale** è stata presentata Comunicazione Preventiva U/2012/27 del 12/04/2012.

La situazione attuale degli immobili presenta alcune variazioni rispetto alla documentazione presente agli atti del Comune di Campiglia M.ma che sono di seguito descritte:

- 1) Edificio principale individuato con il n. 1
 - a) Piano terra
 - Diversa posizione del bagno rispetto al progetto approvato con conseguente aumento della superficie della stanza destinata alla lavorazione dei prodotti e diverso andamento del disimpegno presente fra i vari locali.

- Diversa divisione fra garage e cantina
- Diversa posizione della porta di accesso al magazzino, al quale non si accede dal disimpegno ma dal garage, e realizzazione di un locale destinato a centrale termica **all'interno di esso**
- b) Piano primo
- Modifica delle dimensioni della stanza da lavoro.
- c) Piano mansarda
- Realizzazione di un servizio igienico nel locale di sgombero
- d) Modifiche prospettiche
- Eliminazione nel prospetto nord della finestra centrale prevista nel magazzino, realizzazione della finestra del bagno e della porta di comunicazione con l'esterno in posizione diversa rispetto a quella prevista
- Eliminazione sul prospetto ovest della portafinestra prevista nel progetto in corrispondenza del locale di lavorazione e diversa realizzazione delle due finestre a piano terra
- Realizzazione a piano terra sul prospetto sud di una portafinestra al posto della finestra originariamente prevista
- Sul prospetto est non è stata realizzata la canna fumaria in pietra prevista nel progetto

2) Annesso individuato con il n. 2

- a) Modifiche interne
 - Realizzazione di una piccola zona cottura al posto del bagno di progetto che è stato **realizzato nell'altro piccolo locale** con eliminazione della porta di comunicazione fra di essi.
 - Realizzazione di due porte separate di accesso rispettivamente alla zona cottura e al servizio igienico, invece di quella unica di progetto
 - b) Modifiche prospettiche
 - **Realizzazione sul prospetto sud della sola porta di accesso all'annesso ed eliminazione** delle due finestre previste
 - Eliminazione della finestra più piccola sul prospetto nord
 - Realizzazione di due finestre al posto della porta di progetto sul prospetto ovest
- 3) Annesso individuato con il n. 5
- Realizzazione di apertura di larghezza maggiore rispetto al progetto autorizzato fra il capannone esistente ed il corpo aggiunto in seguito al Permesso di Costruire del 2006.

- Non è stato realizzato il tamponamento del corpo aggiunto e di conseguenza la realizzazione dei servizi per il personale previsti nel progetto autorizzato

Le difformità riscontrate risultano per la maggior parte sanabili mediante la presentazione di Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014 ed eccezione del servizio igienico presente al piano mansarda dell'edificio 1 per il quale dovrà essere ripristinato lo stato originario. Anche la situazione catastale presenta delle diversità rispetto alla situazione attuale degli immobili. In particolare, non risulta in mappa il manufatto a struttura metallica costruito in adiacenza al capannone n. 5. Necessita quindi la redazione di tipo mappale per l'immissione in mappa del manufatto e l'individuazione della pertinenza dei fabbricati che rimarranno dell'attuale proprietà.

7 - VALUTAZIONE

1) Beni individuati con il n. 1 nella descrizione, di proprietà

La superficie lorda degli edifici è la seguente:

- edificio 1 con abitazione al piano primo di mq. 192 circa e mansarda di mq. 58, nel corpo del quale si trovano ricavati locali ad uso garage per 64 mq., cantina di mq. 22, magazzino di mq. 42, ufficio e laboratorio di 99 mq. circa, oltre a terrazza e porticato per mq. 135.
- Edificio 2 di circa 42 mq.
- Edificio 3 costituito per mq. 96 da ricovero macchine con addossata una tettoia chiusa su tre lati per mq 72 di superficie coperta, e pollai per mq. 16 circa.
- Edificio 4 costituito da capannone agricolo di mq. 192.
- Edificio 5 costituito da capannone agricolo di mq. 468, locale per cella frigorifera per mq. 212 con adiacente tettoia di mq. 58 circa
- La corte di pertinenza dei fabbricati sistemata a giardino intorno all'abitazione, a piazzale e dotata di recinzione e accesso carrabile e pedonale è di mq. 4470. Ai fini della presente stima si specifica che gli edifici 1, 2 e 3 sono considerati con una pertinenza di circa mq. 2700, mentre la pertinenza dei rimanenti fabbricati sarà di mq. 1770.

Il terreno agricolo è costituito da ha. 15.08.40 di seminativo e da ha. 5.39.31 di orto irriguo.

2) Beni individuati con il n. 2 nella descrizione, di proprietà

Il terreno agricolo è costituito da ha. 00.03.91 di vigneto e i rimanenti ha. 15.35.65 di seminativo.

STIMA

Con la presente stima si determina il valore degli immobili e dei terreni agricoli sopra descritti tenendo conto della eventuale riduzione di valore che comportano le situazioni di non conformità rilevate.

A- VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione delle unità immobiliari sopra descritte è eseguita prendendo come riferimento il Metodo dei Costi (Cost Approach), procedimento di stima che determina il valore di mercato di **un immobile edificato sommando il valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, che può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.**

Il metodo dei costi si applica normalmente agli immobili speciali e agli immobili collocati in un mercato limitato, come lo sono gli immobili rurali del nostro caso.

Il metodo dei costi si compone delle seguenti parti:

1) La stima del valore dell'area edificata

La costruzione di immobili rurali non costituisce utilizzazione edificatoria pertanto nel caso specifico si considererà esclusivamente il costo di sistemazione a verde, piazzale e recinzioni delle aree occupate dalle costruzioni e di quelle che ne costituiscono pertinenza.

2) La stima del costo di ricostruzione a nuovo

Il costo di ricostruzione (reproduction cost) è il costo di costruzione di un esatto duplicato dell'**opera stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione** e si può determinare in via sintetico-comparativa e in via analitica:

- Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona
- Il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico-estimativo applicato alla costruzione da valutare

Il costo di ricostruzione comprende:

- a) Costi tecnici di costruzione che possono essere *diretti* (costo di costruzione opere edilizie edificio e sistemazioni aree scoperte) e *indiretti* (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamento servizi, spese generali, ecc..)
- b) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti
- c) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio

3) **La stima dell'eventuale deprezzamento** tiene conto del deperimento fisico, funzionale e dell'obsolescenza della costruzione.

- Il deperimento fisico è dato **dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile** con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esserci la giustificazione economica ad intervenire.
- Il deperimento funzionale è legato alla tipologia ed agli standard costruttivi **dell'immobile non più idonei alle esigenze del fruitore.**
- **L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali** cambiamenti nelle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale

4) Nel caso in esame, oltre che dalle precedenti voci è da considerare anche il costo di sanatoria e/o ripristino delle non conformità presenti negli edifici oggetto di stima.

TABELLA DATI

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO 1		
MQ:		
-	SUPERFICIE PRINCIPALE	= mq. 291,00
-	SUPERFICI SECONDARIE:	
a)	Mansarda mq. 58 x 0,75	= mq. 43,50
b)	Garage mq. 64 x 0,35	= mq. 22,40
c)	Centrale termica mq. 4,23 x 0,15	= mq. 0,63
d)	Magazzino mq. 42 x 0,35	= mq. 14,70
e)	Cantina mq. 22 x 0,20	= mq. 4,40
f)	Terrazza e porticato mq. 135 x 0,35	= mq. 47,25
		mq. 423,88 arrotondata a mq. 424,00
SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO 2		
MQ:		
-	LOCALI PER PERSONALE	= mq. 42,00
SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO 3		
MQ:		
-	RICOVERO MACCHINE	= mq. 96,00
-	TETTOIA	= mq. 72,00
-	POLLAI	= mq. 16,00

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO 4		
MQ:		
- CAPANNONE AGRICOLO	= mq. 192,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO 5		
MQ:		
- CAPANNONE AGRICOLO	= mq. 468,00	
- CELLE FRIGORIFERE	= mq. 212,00	
- TETTOIA	= mq. 58,00	

STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

Il costo di costruzione dei fabbricati oggetto di stima è valutato mediante procedimento sintetico, basandosi sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona.

COSTO COSTRUZIONE	STRUTTURA	SUPERFICIE	COSTO €/mq	TOTALE COSTI
	EDIFICIO 1	Mq. 424,00	€/mq 1.400,00	€. 593.600,00
	EDIFICIO 2	Mq. 42,00	€/mq 1.100,00	€. 46.200,00
	EDIFICIO 3			
	Ricovero macchine	Mq. 96,00	€/mq 400,00	€. 38.400,00
	Tettoia	Mq. 72,00	€/mq 200,00	€. 14.400,00
	Pollai	Mq. 16,00	€/mq 200,00	€. 3.200,00
				€. 56.000,00
	EDIFICIO 4	Mq. 192,00	€/mq 600,00	€. 115.200,00
	EDIFICIO 5			
	Capannone agricolo	Mq. 468,00	€/mq 700,00	€. 327.600,00
	Celle frigorifere	Mq. 212,00	€/mq 500,00	€. 106.000,00
	Tettoia	Mq. 58,00	€/mq 300,00	€. 17.400,00
				€. 451.000,00
	TOTALE Cc=			€. 1.262.000,00
SPESE TECNICHE	Percentuale su c.c.	7%		
	Progetto	25%		
	Impianti	15%		
	Strutture	15%		
	Sicurezza	7%		
	Direzione lavori	32%		
	Accatastamento	3%		
	Abitabilità	3%		
	TOTALE St =			*€. 88.340,00
	ONERI COMUNALI (URB. PRIM. E SECOND., COSTO COSTRUZIONE)			
	TOTALE Oc =			€. 0,00
	UTILE DEL PROMOTORE = Up = 20% (Cc + St) =			€. 270.068,00

VALORE A NUOVO =	€. 1.620.408,00
-------------------------	------------------------

*Le spese tecniche possono essere ripartite sui singoli edifici con le seguenti percentuali:

47% Edificio 1 = €. 41.519,80

8% Edificio 4 = €. 7.067,20

4% Edificio 2 = €. 3.533,60

36% Edificio 5 = €. 31.802,40

5% Edificio 3 = €. 4.417,00

STIMA DEL DEPREZZAMENTO

La stima dell'eventuale deprezzamento tiene conto del deperimento fisico, funzionale e dell'obsolescenza della costruzione. Nel caso in esame si considerano nel deprezzamento anche del costo della sanatoria e/o del costo di ripristino per le non conformità presenti.

Per il calcolo del deprezzamento fisico maturato, si applica la formula del deprezzamento lineare:

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

Dove:

C_t = valore del deprezzamento

C = costo strutture, impianti, finiture

t = vetustà struttura, impianti, finiture

n = vita utile struttura, impianti, finiture

DEPREZZAMENTO FISICO E FUNZIONALE						
EDIFICIO 1	tipo	tipologia	incidenza	v.m.	vetustà	
	Deterioramento fisico	Costruzione	40%	150	30	€. 47.488,00
		Finiture	35%	35	30	€. 178.080,00
		Impianti	25%	30	30	€. 148.400,00
	Obsol.funzionale	Interventi di contenimento energetico				€. 50.000,00
EDIFICIO 2	tipo	tipologia	incidenza	v.m.	vetustà	
	Deterioramento fisico	Costruzione	60%	150	33	€. 6098,40
		Finiture	20%	35	33	€. 9.240,00
		Impianti	20%	35	33	€. 9.240,00
	Obsol.funzionale					€. 0,00
EDIFICIO 3	tipo	tipologia	incidenza	v.m.	vetustà	
	Deterioramento fisico	Costruzione	70%	75	33	€. 16.584,61
		Finiture	15%	35	33	€. 7.920,00
		Impianti	15%	35	33	€. 7.920,00
	Obsol.funzionale	Sostituzione copertura in "eternit"				€. 20.000,00
EDIFICIO 4	tipo	tipologia	incidenza	Vita media	vetustà	
	Deterioramento fisico	Costruzione	70%	50	33	€. 53.222,40
		Finiture	15%	35	33	€. 16.292,57
		Impianti	15%	35	33	€. 16.292,57
	Obsol.funzionale					
EDIFICIO 5	tipo	tipologia	incidenza	Vita media	vetustà	
	Deterioramento fisico	Costruzione	70%	50	20	€. 126.280,00
		Finiture	15%	35	20	€. 38.657,14
		Impianti	15%	30	20	€. 45.100,00
	Obsol.funzionale					
SOMMA DEPREZZAMENTO FISICO E FUNZIONALE =						€. 780.975,69

COSTO DI SANATORIA E/O RIPRISTINO DELLO STATO ORIGINARIO

La stima del costo di sanatoria è eseguita in forma sintetica tenendo conto delle sanzioni amministrative, delle eventuali dichiarazioni di conformità degli impianti e delle competenze professionali dovute ai tecnici incaricati in merito alle pratiche di Accertamento di Conformità in sanatoria, verifiche strutturali, aggiornamento catastale e spese vive non al momento quantificabili in dipendenza della liberalizzazione delle tariffe professionali.

- 1) **Per l'Edificio 1**, le modifiche presenti rispetto ai progetti depositati presso il Comune di Campiglia M.ma si configurano come opere di manutenzione straordinaria, ad eccezione della realizzazione del servizio igienico al piano mansarda per il quale dovrà essere stimato il costo di ripristino.

L'importo minimo ipotizzabile per sanare le difformità esistenti è di circa € 7.000,00.

Il ripristino della situazione precedente alla realizzazione del servizio igienico al piano mansarda prevede lo smontaggio dei sanitari, la demolizione delle tramezzature poste a delimitazione dello stesso con conferimento a discarica dei materiali, occlusione delle condotte di scarico e chiusura di quelle di adduzione per un importo totale di circa € 2.000,00

- 2) **Le modifiche apportate all'Edificio 2** si configurano come opere di manutenzione straordinaria e **l'importo minimo ipotizzabile per sanarle è di circa € 5.000,00.**
- 3) **Per l'edificio 5 l'importo ipotizzabile per sanare le opere non conformi è di circa € 5.000,00**

Totale costi di sanatoria e/o ripristino = € 19.000,00

VALORE ATTUALE DEI FABBRICATI

VALORE ATTUALE FABBRICATI	
VALORE A NUOVO =	€ 1.620.408,00
A detrarre	
DEPREZZAMENTO FISICO E FUNZIONALE =	€ 780.975,69
COSTO DI SANATORIA E RIPRISTINO =	€ 19.000,00
VALORE ATTUALE =	€ 820.432,31

B- VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI

La seguente stima è eseguita prendendo come riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Livorno per la Regione Agraria n. 2 messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per l'ultima annualità disponibile che è il 2022. Il valore unitario considerato per la valutazione di tutti i terreni è quello del seminativo.

- 1) Terreni individuati con il n. 1 nella descrizione, di proprietà

ha. 20,4771 x €/ha 12.337,00 = €. 252.625,98

- 2) Terreni individuati con il n. 2 nella descrizione, di proprietà

ha. 15,7475 x €/ha 16.920,00 = €. 194.276,91

8 – VALORE DI MERCATO DEI BENI

A- VALORE TOTALE DEI BENI

Si stima dunque che il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti con esclusione di attrezzature specifiche, macchine ed impianti, frutti pendenti e avviamento commerciale sia il seguente:

- 1) Il Valore di mercato dei fabbricati con relativa pertinenza sistemata a verde, piazzale e dotata di recinzione di proprietà

è il seguente:

VALORE ATTUALE FABBRICATI	
EDIFICIO 1	€. 329.175,76 arrotondato a €. 329.000,00
EDIFICIO 2	€. 30.101,92 arrotondato a €. 30.000,00
EDIFICIO 3	€. 35.915,79 arrotondato a €. 36.000,00
EDIFICIO 4	€. 60.913,10 arrotondato a €. 61.000,00
EDIFICIO 5	€. 364.325,55 arrotondato a €. 364.000,00
VALORE ATTUALE =	€. 820.000,00

- 2) Il Valore di mercato del terreno agricolo di ha. 20.47.71 di proprietà

è di €. 252.625,98, arrotondato a €.

253.000,00

- 3) Il Valore di mercato del terreno agricolo di ha. 15.74.75 di proprietà

è di €. 194.276,91, arrotondato a €. 194.000,00

Il valore totale dei beni è pari a €. 1.267.000,00 (diconsi euro unmilione duecentosessantasettemila/00)

Dei beni oggetto di stima il valore della quota di proprietà della sig.ra
seguinte:

è la

VALORE PROPRIETA'	
EDIFICIO 1	4/6 di €. 329.000,00 = €. 219.333,33 arrotondato a €. 219.000,00
EDIFICIO 2	4/6 di €. 30.000,00 = €. 20.000,00
EDIFICIO 3	4/6 di €. 36.000,00 = €. 24.000,00
EDIFICIO 4	4/6 di €. 61.000,00 = €. 40.666,67 arrotondato a €. 41.000,00
EDIFICIO 5	4/6 di €. 364.000,00 = €. 242.666,67 arrotondato a €. 243.000,00
TERRENI 1 MENO PART. 296	4/6 di €. 229.000,00 = €. 152.666,67 arrotondato a €. 153.000,00
PART. 296*	1/3 di €. 24.000,00 = €. 8.000,00
VALORE TOTALE =	€. 708.000,00

*La particella 296 ha una superficie di ha. 01.88,20 ed un valore di €. 24.000,00

Il valore della quota di proprietà di ciascuno dei sigg.ri
seguinte:

è il

VALORE PROPRIETA' (	PARI AD 1/6 CIASCUNO
EDIFICIO 1	1/6 di €. 329.000,00 = €. 54.833,33 arrotondato a €. 54.500,00
EDIFICIO 2	1/6 di €. 30.000,00 = €. 5.000,00
EDIFICIO 3	1/6 di €. 36.000,00 = €. 6.000,00
EDIFICIO 4	1/6 di €. 61.000,00 = €. 10.166,67 arrotondato a €. 10.000,00
EDIFICIO 5	1/6 di €. 364.000,00 = €. 60.666,67 arrotondato a €. 61.000,00
TERRENI 1 MENO PART. 296	1/6 di €. 229.000,00 = €. 38.166,67 arrotondato a €. 38.000,00
PART. 296	1/3 di €. 24.000,00 = €. 8.000,00
TERRENI 2	1/2 di €. 194.000,00 = €. 97.000,00
VALORE TOTALE =	CIASCUNO €. 279.500,00

In definitiva, il valore della quota di proprietà sulla totalità dei beni di ciascuno è il seguente:

€. 708.000,00

€. 279.500,00

279.500,00

B- VALORE DEI BENI OGGETTO DI CESSIONE

Con riferimento alla stima totale dei beni, il valore di mercato di quelli oggetto di cessione costituiti dagli Edifici 4 e 5, con relativa pertinenza sistemata a verde, piazzale e dotata di recinzione per mq. 1770,00, oltre a tutti i terreni agricoli con esclusione di attrezzature specifiche, macchine ed impianti, frutti pendenti e avviamento commerciale è il seguente:

VALORE BENI DA CEDERE	
EDIFICIO 4	€. 61.000,00
EDIFICIO 5	€. 364.000,00
TERRENO 1	€. 253.000,00
TERRENO 2	€. 194.000,00
VALORE ATTUALE =	€. 872.000,00

Il valore totale dei beni oggetto di cessione è pari a €. 872.000,00 (diconsi euro ottocentosettantaduemila/00)

Dei beni oggetto di cessione il valore della quota di proprietà della sig.ra è

la seguente:

VALORE PROPRIETA'	
EDIFICIO 4	4/6 di €. 61.000,00 = €. 40.666,67 arrotondato a €. 41.000,00
EDIFICIO 5	4/6 di €. 364.000,00 = €. 242.666,67 arrotondato a €. 243.000,00
TERRENI 1 MENO PART. 296	4/6 di €. 229.000,00 = €. 152.666,67 arrotondato a €. 153.000,00
PART. 296*	1/3 di €. 24.000,00 = €. 8.000,00
VALORE TOTALE =	€. 445.000,00

*La particella 296 ha una superficie di ha. 01.88.20 ed un valore di €. 24.000,00

Il valore della quota di proprietà di ciascuno dei sigg.ri è il

seguente:

VALORE PROPRIETA'	PARI AD 1/6 CIASCUNO
EDIFICIO 4	1/6 di €. 61.000,00 = €. 10.166,67 arrotondato a €. 10.000,00
EDIFICIO 5	1/6 di €. 364.000,00 = €. 60.666,67 arrotondato a €. 61.000,00
TERRENI 1 MENO PART. 296	1/6 di €. 229.000,00 = €. 38.166,67 arrotondato a €. 38.000,00
PART. 296	1/3 di €. 24.000,00 = €. 8.000,00
TERRENI 2	1/2 di €. 194.000,00 = €. 97.000,00
VALORE TOTALE =	CIASCUNO €. 213.500,00

In definitiva, il valore della quota di proprietà sui beni oggetto di cessione di ciascuno è il

seguente:

€. 445.000,00

€. 213.500,00

€. 213.500,00

C- VALORE DEI BENI RESTANTI IN PROPRIETA'

Con riferimento alla stima totale dei beni, il valore di mercato di quelli che rimarranno di proprietà costituiti dagli Edifici 1,2 e 3, con relativa pertinenza sistemata a verde, piazzale e dotata di recinzione per mq. 2700,00, è il seguente:

VALORE BENI RESTANTI IN PROPRIETA'	
EDIFICIO 1	€. 329.175,76 arrotondato a €. 329.000,00
EDIFICIO 2	€. 30.101,92 arrotondato a €. 30.000,00
EDIFICIO 3	€. 35.915,79 arrotondato a €. 36.000,00
VALORE ATTUALE =	€. 395.000,00

Il valore dei beni che rimarranno di proprietà è pari a €.

395.000,00 (diconsi euro trecentonovantacinquemila/00)

Dei beni oggetto di stima il valore della quota di proprietà della sig.ra _____ è la seguente:

VALORE PROPRIETA'	
EDIFICIO 1	4/6 di €. 329.000,00 = €. 219.333,33 arrotondato a €. 219.000,00
EDIFICIO 2	4/6 di €. 30.000,00 = €. 20.000,00
EDIFICIO 3	4/6 di €. 36.000,00 = €. 24.000,00
VALORE TOTALE =	€. 263.000,00

Il valore della quota di proprietà di ciascuno dei sigg.ri _____ è il seguente:

VALORE PROPRIETA'	
EDIFICIO 1	1/6 di €. 329.000,00 = €. 54.833,33 arrotondato a €. 54.500,00
EDIFICIO 2	1/6 di €. 30.000,00 = €. 5.000,00
EDIFICIO 3	1/6 di €. 36.000,00 = €. 6.000,00
VALORE TOTALE =	CIASCUNO €. 65.500,00 arrotondato a €. 66.000,00

In definitiva, il valore della quota di ciascuno sui beni che rimarranno di proprietà è il seguente:

€.

263.000,00

€.

66.000,00

.

66.000,00

9-CONSIDERAZIONI FINALI E CONCLUSIONI

L'attuale accuratezza delle perizie estimative è tale da renderle piuttosto oggettive, tuttavia rimane in capo al valutatore un margine di discrezionalità che può attestarsi intorno al 10% in più o in meno rispetto al valore di mercato stimato.

10 - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegati in copia semplice e autenticata dal perito:

- Documentazione fotografica
- Elaborato planimetrico e Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Valori Agricoli Medi della Provincia di Livorno per il 2022

Venturina Terme, li 08/01/2024

Firma del tecnico