

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. GRASSI EMILIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 35/2021



Promossa da: **UBI Banca – Unione di Banche Italiane Spa**

Contro:

Esperto stimatore: **Geom. Turini Luca**

Data incarico: **31/08/2021**



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL BENE

Diritti reali:

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede XXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, è proprietà, per l'intera quota, dell'omonima azienda agricola costituita dai fabbricati e terreni agricoli posti in Piombino, Frazione Popolonia, Località Poggio Rosso n. 1, avente una superficie catastale complessiva di Ha 19.35.85, distinti al Catasto Terreni del Comune di Piombino nel Foglio 4, con i mappali 15, 222, 224, 461, 560, 564, 566, 569, 573, 574, 589 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino, nel Foglio 4, con le Particelle 465 sub. 604, sub. 605, sub. 607, sub. 608, sub. 609, sub. 610, Part. 535, Part. 509 sub. 601, Part. 509 sub. 603, graffata con 625 sub. 602, 626 sub. 602, 629 sub. 602, 630 sub. 601, Part. 590 sub. 601.

Si prevede di suddividere l'azienda in tre lotti distinti:

Lotto UNO - Il lotto è costituito da Villa padronale con parco e pertinente edificio denominato "Limonaia", magazzino, forno, piscina, locali tecnici, oltre a terreno agricolo destinato a vigneto ed uliveto, con soprastante impianto fotovoltaico e deposito idrico interrato.

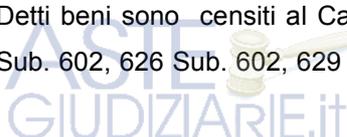
Detti beni sono censiti al Catasto Fabbricati di Piombino, al Foglio 4, Mapp. 465 Subb. 604, 605, 607, 608, 609 e 610, Mapp. 590, Sub. 601 e al Catasto Terreni di Livorno al Foglio 4, Mapp. 15 e 589.

Lotto DUE - Il lotto è costituito da terreno agricolo destinato prevalentemente a vigneto e bosco ceduo, con soprastante capannone per rimessaggio mezzi agricoli e laghetto per lagunaggio acque reflue.

Detti beni sono censiti al Catasto Fabbricati di Piombino, al Foglio 4, Mapp. 509, Sub. 601 e al Catasto Terreni di Livorno al Foglio 4, Mapp. 560, 566, 627.

Lotto TRE - Il lotto è costituito da area ricettiva per agricampeggio, con pertinente locale destinato a servizi igienici per il personale di campagna, oltre a terreni agricoli, con sottostante deposito idrico interrato.

Detti beni sono censiti al Catasto Fabbricati di Piombino al Foglio 4, Mapp. 509, Sub. 602, 625 Sub. 602, 626 Sub. 602, 629 Sub. 602 e 630 Sub. 601, Mapp. 535 e al Catasto Terreni di Livorno



al Foglio 4, Mapp. 222, 224, 573, 624 e 628.

Continuità trascrizioni:

Immobili in Comune di Piombino, Località Poggio Rosso

Attuale intestataria è la XXXXXXXXXXXXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, pervenuta a seguito di atto di modifica di società rogato dal Notaio Cristiani Gian Luca, repertorio n. 14.139 del 20 giugno 2013, non trascritto;

Precedentemente alla XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà era pervenuta a seguito di compravendita dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, atto rogato dal Notaio Morelli David, repertorio n. 55474 del 7 giugno 2002, trascritto ai nn. 5203/3588 in data 14 giugno 2002;

Alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i beni erano pervenuti a seguito di successione ereditaria della madre XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 21/04/1995, dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria al n. 94, vol. 677 in data 21/04/1995 e trascritta ai nn. 353/278 in data 24/01/1998.

Esistenza di eventuali abusi edilizi:

Al momento del sopralluogo lo stato di fatto degli immobili e dei manufatti presenti nell'azienda agricola è risultato essere conforme alle planimetrie in atti, ad esclusione del piano terra del fabbricato principale e del locale per servizi igienici ed officina, in quanto, gli stessi edifici risultano avere dimensioni maggiori, con conseguente maggiore superficie, rispetto ai progetti depositati in Comune.

Lotto UNO - Il locale rimessa/magazzino, al piano terra, facente parte del fabbricato principale "Villa padronale" non è risultato essere conforme in quanto risulta di dimensione più lunga di circa 4,20 ml. e pertanto sviluppa una maggiore superficie di mq. 24,00 circa rispetto agli elaborati di progetto approvati e non sono riportate le distribuzioni interne per la creazione di locali per magazzino, wc, ripostiglio e locale tecnico.

Lotto DUE - Il capannone agricolo per rimessaggio attrezzatura agricola, è risultato conforme al progetto approvato.

Lotto TRE - Il nuovo locale servizi igienici con centrale termica, non è risultato conforme in quanto è stato realizzato di dimensioni più grandi sia in lunghezza che in larghezza rispetto al progetto approvato che prevedeva la realizzazione di annesso delle dimensioni in pianta di ml. 3,20x8,00, ma in realtà è stato costruito delle dimensioni di ml. 7,00x13,00.

Cause ostative alla vendita:

Non risultano cause ostative alla vendita.

Valore immobile:

Suddivisione in Lotti:

Al fine di una maggiore probabilità di poter alienare il bene, ritengo opportuno procedere alla

suddivisione della Tenuta in tre lotti distinti.

Lotto UNO - Tale lotto comprende il fabbricato padronale con parco, edificio denominato "Limonaia", piscina, magazzino, forno, locali tecnici, terreno agricolo con soprastante impianto fotovoltaico e deposito interrato di accumulo acqua da pozzo.

Lotto	Indirizzo	Valore di mercato	Valore base d'asta	Quota possesso
Lotto UNO	Località Poggio Rosso, 1 Fraz. Popolonia - Piombino (LI)	€. 2.806.000,00	€. 2.519.000,00	quota 1/1

Lotto DUE - Tale lotto comprende il terreno agricolo investito prevalentemente a coltura viticola e a bosco ceduo con soprastante laghetto e capannone per ricovero attrezzatura agricola.

Lotto	Indirizzo	Valore di mercato	Valore base d'asta	Quota possesso
Lotto DUE	Località Poggio Rosso, 1 Fraz. Popolonia - Piombino (LI)	€. 539.000,00	€. 485.000,00	quota 1/1

Lotto TRE - Tale lotto comprende il locale servizi igienici per il personale di campagna, l'area attrezzata ad agriturismo, con pertinente per posti auto in legno, deposito idrico interrato e terreno boschivo.

Lotto	Indirizzo	Valore di mercato	Valore base d'asta	Quota possesso
Lotto TRE	Località Poggio Rosso, 1 Fraz. Popolonia - Piombino (LI)	€. 280.000,00	€. 245.000,00	quota 1/1

Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Trattasi di azienda agricola composta da terreni agricoli della superficie complessiva di Ha 19.35.85 con giacitura in lieve pendio, di forma irregolare, coltivato prevalentemente a vigneto ed uliveto e con la restante parte destinata ad incolto e bosco ceduo.

Sul terreno sono presenti il fabbricato padronale, contornato dal parco, ed altri fabbricati strumentali per attività agricole, oltre ad area destinata ad agriturismo, laghetto di raccolta delle acque reflue, depositi di accumulo acqua e impianto fotovoltaico.

Lotto UNO

❖ Al Catasto Fabbricati

➤ Fabbricato padronale (abitazioni e locali strumentali per attività agricole)

a) **Locali strumentali per attività agricole**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 604), composto da cantina, rimessaggio e magazzino al piano terra, sono censiti al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 465, Sub. 604, Cat. D/10, Rendita €. 5.782,80.

b) **Abitazione di tipo civile**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 607) costituita da locali abitativi al piano terra e primo, censita al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 465, Sub. 607, Cat. A/2, Classe 4,

GEOM. LUCA TURINI

Cons. 9,5 vani e Rendita €. 1.668,16.

c) **Abitazione di tipo civile**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 608) costituita da locali abitativi al piano primo e secondo, censita al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 465, Sub. 608, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 7,5 vani e Rendita €. 1.316,97.

d) **Pertinente locale tecnico**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 605) destinato a locale caldaia, al piano terra, censita al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 465, Sub. 605, bene comune non censibile ai Subb. 607 e 608.

➤ **Altri Fabbricati strumentali**

e) **Edificio strumentale per attività agricole**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610) denominato "Limonaia",

f) **Locale magazzino e forno in muratura**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610) con destinazione di deposito di materiali ingombranti per stoccaggio, confezionamento bottiglie vino;

g) **Piscina scoperta ad uso privato**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610) di pertinenza alla Villa padronale,

h) **Locale tecnico in muratura per impianto microclima cantine**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610). Piccolo manufatto per gruppi di refrigerazione a servizio dell'impianto di climatizzazione,

i) **Locale tecnico in muratura per quadri elettrici**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610). Piccolo manufatto per alloggiamento dei quadri e contatori degli impianti elettrici;

I sopra descritti beni sono censiti al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 465, Sub. 610, Cat. D/10 e Rendita €. 2.934,00.

l) **Parco, terreno a comune ai fabbricati e manufatti sopra descritti**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 609) Terreno destinato a Parco per la Villa padronale e per gli edifici sovrastanti, censito al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 465, Sub. 609, Bene comune non censibile ai Subb. 604, 607, 608 e 610.

m) **Impianto alimentato a fonti rinnovabili**, (Fg. 4, Part. 590, Sub. 601). Impianto solare fotovoltaico per autoproduzione di energia elettrica della potenza di 40 KWp, a copertura del fabbisogno di energia aziendale, censito al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 590, Sub. 601, Cat. D/1 e Rendita €. 1.646,00.

n) **Deposito interrato di accumulo acqua da pozzo artesiano aziendale**, (Fg. 4, Part. 589) Deposito interrato con pozzo artesiano ad uso domestico a servizio del centro aziendale, censito al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 589, Uliveto, Classe 1, Superficie Ha 1.09.09, Rendita Dominicale €. 42,82 e Rendita Agraria €. 39,44.

❖ **Al Catasto Terreni**

➤ **Terreni agricoli**

o) **Terreni agricoli** della superficie complessiva di Ha 3.21.89, censiti al Catasto Terreni di Livorno, Comune di Piombino:

- Fg 4, Part. 15, vigneto, classe 2°, sup. Ha 2.12.80, R.D. €. 100,01 e R.A. €. 104,41;
- Fg 4, Part. 589, uliveto, classe 1°, sup. Ha 1.09.09, R.D. €. 42,82 e R.A. €. 39,44 (ex 45)

GEOM. LUCA TURINI

Nella particella 589 è stato realizzato un deposito interrato di accumulo acqua, della capacità di circa lt. 200.000, proveniente da pozzo artesiano aziendale, al fine di poter irrigare i terreni dell'azienda. Il pozzo artesiano è stato realizzato a seguito di Autorizzazione n. A/03/00393 del 28/11/2003. Il pozzo artesiano, ad uso domestico, è stato realizzato a seguito di Autorizzazione edilizia n. A/02/00927 del 28/03/2003.

Lotto DUE

❖ **Al Catasto Fabbricati**

a) **Capannone, con accesso carrabile, destinato al rimessaggio di mezzi agricoli aziendali**, (Fg. 4, Part. 509, Sub. 601) ed attrezzatura di campagna con tettoia realizzata in aderenza al capannone, oltre corte esclusiva, censito al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 509, Sub. 601, Cat. D/10 e Rendita € 812,00.

b) **Laghetto per lagunaggio acque reflue** (Fg. 4, Part. 566)

Invaso di forma irregolare per accumulo di acque reflue, censito al Catasto di Piombino, al Foglio 4, Particella 566, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.13.58, Rendita Dominicale € 7,78 e Rendita Agraria € 4,91.

❖ **Al Catasto Terreni**

➤ **Terreni agricoli**

c) **Terreni agricoli** della superficie complessiva di Ha 7.18.35, censiti al Catasto Terreni di Livorno, Comune di Piombino:

- Fg 4, Part. 560, vigneto, classe 2°, sup. Ha 4.71.80, R.D. € 221,73 e R.A. € 231,48
- Fg 4, Part. 566, seminativo, classe 2°, sup. Ha 0.13.58, R.D. € 7,78 e R.A. € 4,91
- Fg 4, Part. 627, bosco ceduo, classe 1°, sup. Ha 2.32.97, R.D. € 30,08 e R.A. € 7,22

Lotto TRE

❖ **Al Catasto Fabbricati**

a) **Locale servizi igienici del personale di campagna** (Fg. 4, Part. 509, Sub. 603). Locale per servizi igienici del personale di campagna, oltre corte esclusiva;

b) **Aree ricettive per l'attività di agricampeggio**, (Fg. 4, Part. 625, Sub.602, Part.626, Sub. 602, Part. 629, Sub.602 e 630, Sub. 601) Aree recettive per attività di agricampeggio, mediante realizzazione di piazzole destinate alla installazione di tende attrezzate, con sovrastante gazebo in legno per punto di supporto, posti auto realizzati con struttura in legno;

I sopra descritti beni, distinti con lettere a) e b), sono censiti al Foglio 4, Particella 509, Sub. 603, graffiati con Part. 625, Sub. 602, Part. 626, Sub. 602, Part. 629, Sub. 602 e Part. 630, Sub. 601, Cat. D/10 e Rendita € 2.982,00.

c) **Deposito idrico interrato con locale tecnico al piano seminterrato**, (Fg. 4, Part. 535)

Deposito interrato con locale tecnico, contenente gruppo pompe, filtri trattamento acque e

centralina comando impianti, censito al Foglio 4, Particella 535, Cat. D/10 e Rendita €. 334,09.

❖ **Al Catasto Terreni**

➤ **Terreni agricoli**

d) **Terreni agricoli** della superficie complessiva di Ha 4.86.07, censiti al Catasto Terreni di Livorno, Comune di Piombino:

- Fg 4, Part. 222, seminativo, classe 1°, sup. Ha 0.02.95, R.D. €. 2,13 e R.A. €. 1,30 (ex 12)
- Fg 4, Part. 224, seminativo, classe 1°, sup. Ha 0.02.50, R.D. €. 1,81 e R.A. €. 1,10 (ex 12)
- Fg 4, Part. 573, incolt prod, classe U, sup. Ha 0.81.00, R.D. €. --- e R.A. €. 1,25 (ex 12)
- Fg 4, Part. 624, incolt prod, classe U, sup. Ha 0.39.07, R.D. €. 0,81 e R.A. €. 0,61 (ex 13 e 14)
- Fg 4, Part. 628, bosco ceduo, classe 1°, sup. Ha 3.60.55, R.D. €. 46,55 e R.A. €. 11,17 (ex 12)

Si precisa che le Particelle 222 e 224 catastalmente risultano avere qualità di seminativo, ma in realtà risultando collocate fuori dalla perimetrazione della proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX, sono inserite nel Regolamento Urbanistico del Comune di Piombino in zona B – urbane edificate di recente formazione, pertanto risultano essere state asfaltate per creare strada e parcheggi per il centro commerciale adiacente.

Aspetti giuridici:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 05 ottobre 2021, il bene risultava essere utilizzato dall'esecutato, Sig. XXXXXXXXXXXX, in forza del contratto di affitto agrario stipulato in data 22 gennaio 2021, della durata di 29 anni, con decorrenza dal 22/01/2021 al 21/01/2050. Il contratto è stato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Piombino il 20/02/2021 al n. 000254-serie 3T.

Regime fiscale di vendita:

Il trasferimento dei beni strumentali agricoli, dei terreni agricoli e dei fabbricati ad uso abitativo sono soggetti ad imposta di registro.

Agevolazioni fiscali prima casa

Trattasi di abitazioni, non di lusso, la cui categoria catastale ricade tra quelle per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Diritto di prelazione

Nel caso in esame, per i terreni agricoli potrebbero sussistere i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2005, qualora il proprietario del terreno confinante risultasse essere Coltivatore diretto o Imprenditore agricolo a titolo principale ed intendesse esercitare tale diritto.

Gravami e servitù:

Si precisa, che nel corso degli anni, sono stati stipulati i seguenti atti unilaterali d'obbligo, e precisamente:

GEOM. LUCA TURINI

- 1) Per i terreni censiti in Catasto con le Particelle 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per realizzazione di invaso di accumulo ed incremento superficie annessi agricoli - Notaio Morelli David il 03/10/2005 – repertorio n. 70203, trascritto l'11/10/2005 ai n. 8740 R.G. e 5465 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà;
- 2) Per il terreno censito in Catasto con la Particella 558 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per realizzazione di impianto fotovoltaico - Notaio Morelli David il 07/04/2010 – repertorio n. 82603, trascritto il 09/04/2010 ai n. 2945 R.G. e 1851 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà;
- 3) Per i terreni censiti in Catasto con le Particelle 15, 222, 224, 461, 560, 564, 566, 573, 574, 589 e sugli immobili censiti in Catasto con le Particelle 465 sub. 604, 465 sub. 607, 465 sub. 608, 465 sub. 610, 590 sub. 601, 509, 535, del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per sanatoria di annessi agricoli - Notaio Cristiani Gian Luca il 23/12/2013 – repertorio n. 14711, trascritto l'15/01/2014 ai n. 238 R.G. e 167 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società , con sede a Piombino, per l'intera proprietà;
- 4) Per il terreno censito in Catasto con la Particella 461 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per la realizzazione di fabbricato di supporto all'attività agrituristica - Notaio Cristiani Gian Luca il 26/05/2016 – repertorio n. 18490, trascritto il 26/05/2016 ai n. 4301 R.G. e 3046 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà;

A riguardo dell'atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere rispettati i seguenti impegni:

- la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, una clausola in cui siano assicurati, anche all'acquirente, gli obblighi di cui al presente atto d'obbligo;
- è fatto obbligo di notificare al Comune l'avvenuta alienazione (immissione del Decreto di Trasferimento) entro 15 (quindici) giorni dalla registrazione del relativo atto.

- 5) Per il terreno censito in Catasto con la Particella 628 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per costituzione di elettrodotto in cavo interrato, sulle particelle 575 e 628 del Foglio 4, Comune di Piombino - Notaio Cristiani Gian Luca il 21/11/2016 – repertorio n. 19323, trascritto il 06/12/2016 ai n. 9496 R.G. e 6774 R.P. a favore di e-distribuzione S.p.A., con sede in Roma e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà.

A riguardo dell'atto unilaterale d'obbligo, viene costituita servitù di passo a favore della Soc. e-distribuzione S.p.A., per la lunghezza di ml. 235, larghezza ml. 3,00 e superficie mq. 705, sulle particelle 575 e 628 del Foglio 4 - Catasto Terreni di Piombino.

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si obbliga a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitù ed i relativi patti di cui al presente atto

e facendone menzione nell'atto traslativo.

Si precisa inoltre che viene costituita servitù di passo con stradello poderale per la lunghezza di ml. 30, larghezza ml. 3,00 ml. e superficie mq. 90, sulla particella 627 del Foglio 4, a favore della particella 509 Sub. 603 (locale servizi del personale di campagna).



Situazione ipotecaria:

Sui beni gravano n° 3 iscrizione pregiudiziale.



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Luca Turini, con studio in Livorno, Via Calzabigi n. 80, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 826 e all'Albo dei CT del Tribunale di Livorno della Categoria "Geometri", veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Emilia Grassi - quale esperto estimatore per i beni immobili interessati all'Esecuzione in oggetto. Il Giudice dell'Esecuzione affida al CTU il seguente quesito:

A) PROVEDA l'esperto esamini gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati i rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

a) controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se risulta o meno una quota indivisa del bene, invece che intero;

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.09.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dell'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali.

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali.

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato del debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato

GEOM. LUCA TURINI

in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio).

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-ambientale; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.).

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima.

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanatoria ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'identificazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella proposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale,

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10.

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno per la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di

valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi e i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente;

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle

disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.;

e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad es. quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti.

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistano i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/1996 n. 675 sulla Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;

GEOM. LUCA TURINI

- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente copia dei relativi atti;
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinare le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);
- ad utilizzare il proprio mezzo, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche;
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari a €. 500 da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

DISPONE

che l'esperto:

- invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.
- comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.
- depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis, c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza.

Avverte lo stimatore che non potrà essere concessa alcuna proroga del termine per il predetto deposito, perché incompatibile con le esigenze di celerità proprie del processo esecutivo, a meno che lo stimatore non dimostri:

- di avere compiuto con la massima tempestività tutte le attività a lui demandate;
- che l'esigenza della proroga è sorta per ragioni a lui non imputabili.

In caso di rigetto dell'istanza di proroga, il giudice riferirà al Presidente del Tribunale a norma dell'art. 19 disp. Att. cpc.

GEOM. LUCA TURINI

Il termine per il deposito della perizia è prorogabile solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.

- fornisca alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.
- inserisca nella prima pagina dell'elaborato un PROSPETTO RIASSUNTIVO contenente i seguenti dati:

1. descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali;
2. valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti;
3. stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato abusivamente o con titolo non opponibile, occupato con titolo opponibile - specificare)
4. esistenza di eventuali abusi edilizi;
5. continuità trascrizioni secondo il seguente schema:
Bene n.
 - Attuale intestatario TIZIO che ha acquistato in data mediante (indicare il modo di acquisto del diritto) da CAIO
 - Precedente intestatario CAIO che ha acquistato in data mediante (indicare il modo di acquisto del diritto) da SEMPRONIO

e così via fino ad un acquisto avvenuto oltre venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento

Dovrà essere specificato anche se gli intestatari del bene sono coniugati in comunione legale dei beni.

E' possibile utilizzare lo schema (bale utilizzare lo schema (formato excel pubblicato sul sito del Tribunale

6. cause ostative alla vendita;

AVVERTE

l'esperto stimatore che:

- Saranno concesse proroghe solo in casi eccezionali opportunamente documentati.
- Il mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito saranno considerati grave inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la revoca dell'incarico, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi.
- Al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere la liquidazione della notula come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Livorno (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), con l'avvertenza che la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti gli incumbenti richiesti con il presente quesito.
- L'udienza era stata fissata per il giorno 13/01/2022 alle ore 11.00, ma a seguito di istanza di proroga del termine per deposito della perizia, a causa dei lunghi tempi di attesa da parte

dell'Ufficio Edilizia del Comune di Piombino, per visionare le pratiche edilizie depositate, è stato concesso dal Giudice ulteriore termine di 70 giorni, pertanto viene differita l'udienza al giorno 05/05/2022 alle ore 9.20.



Visto l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno, ed effettuato il sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue.



Sommario

- A) descrizione del bene;
- B) descrizione catastale;
- C) descrizione urbanistico-edilizia;
- D) disponibilità di beni;
- E) elenco atti presso la Conservatoria dei RR.II.;
- F) giudizio e calcolo di stima;
- G) riepilogo valore lotti;
- H) conclusione.



Azienda agricola costituita da terreni agricoli con sovrastanti fabbricati, posti in Piombino, Frazione Populonia, Località Poggio Rosso n. 1, avente una superficie catastale complessiva di Ha 19.35.85, distinti in Comune di Piombino, al Catasto Terreni nel Foglio 4, con le particelle 15, 222, 224, 560, 566, 573, 589, 624, 627 e 628 ed al Catasto Fabbricati nel Foglio 4, con le particelle 465 sub. 604, sub. 605, sub. 607, sub. 608, sub. 609, sub. 610, Part. 509 sub. 601, Part. 509 sub. 603, graffata con 625 sub. 602, 626 sub. 602, 629 sub. 602, 630 sub. 601, Part. 535 e Part. 590 sub. 601.

A) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di azienda agricola composta da terreni agricoli della superficie complessiva di Ha 19.35.85 con soprastanti fabbricato padronale e fabbricati strumentali per attività. Il terreno è ubicato in Comune di Piombino, Località Poggio Rosso, posta al limite orientale del sistema naturalistico archeologico del Parco di Baratti/Populonia, in margine est della SP n. 23 ed in prossimità del centro abitato di Populonia Stazione e con il lato a nord confinante per tutta la sua lunghezza con Strada Comunale della Stazione, e con il lato a ovest che confina con Strada Provinciale della Principessa, da cui vi si accede.

Siamo in presenza di un'area di significativa rilevata importanza paesaggistico-ambientale, caratterizzata da alcuni poggi collinari (Poggio Rosso, Poggio al Lupo, Poggio Piovanello) che lasciano spazio a nord-est alla pianura retro litoranea di Rimigliano ed alle coltivazioni specializzate della piana della Val di Cornia.

Trattasi di un'area a bassa trasformazione ed alterazione, dove risultano ben conservati i segni distintivi del tessuto territoriale storico (la viabilità vicinale e poderale, le colture cerealicole di rotazione, gli appezzamenti ad ulivi e vigneti, le macchie a prevalenza di querce e lecci, ecc.) e dove i fenomeni degli insediamenti di diversa natura (eterogenei), pur presenti a nord e sud (Fabbricciane e Torracia), non hanno avuto luogo di riprodursi. La tenuta di Poggio Rosso si caratterizza, oltre per il pregevole Centro Aziendale, per la presenza degli ordinati vigneti ed ulivi che ricoprono il poggio e di un sistema boscato giovane, introdotto artificialmente negli ultimi quindici anni, costituito dalla fascia pinetata orientale (pino marittimo, pino di Aleppo, pino da pinoli) in prossimità dell'abitato urbano della Frazione di Populonia e dal nucleo centrale dei rimboschimenti di specie quercina (lecci e querce).

Il terreno ha forma irregolare, con giacitura in lieve pendio.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 05/10/2021, il terreno si presentava coltivato, prevalentemente a vigneto, uliveto e con parte rimanente a terreno incolto ed a bosco ceduo con presenza di querce e lecci. Sul terreno esiste un laghetto di raccolta delle acque reflue.

I terreni agricoli risultano essere censiti al Catasto Terreni di Livorno, Comune di Piombino, al Foglio 4, Particelle 15, 222, 224, 560, 566, 573, 589, 624, 627, 628, per la superficie complessiva di Ha 15.26.31.

Oltre ai terreni agricoli è presente terreno destinato a parco della superficie di circa mq. 16.300

GEOM. LUCA TURINI

con presenza di vegetazione boschiva di querce e lecci dove sono inseriti la Villa padronale ed altri fabbricati strumentali per attività agricola, piscina ed impianto fotovoltaico. Sul territorio è presente anche capannone per ricovero attrezzatura agricola e locale per servizi igienici per il personale di campagna, ed un'area destinata ed attrezzata ad agriturismo, con le piazzole inserite all'interno dell'uliveto.



Suddivisione in Lotti:

Al fine di una maggiore possibilità di poter alienare il bene, ritengo opportuno procedere alla suddivisione della Tenuta in tre lotti distinti.

Lotto UNO - comprendente la Villa padronale con parco, l'edificio denominato "Limonaia", con piscina, magazzino, forno, locali tecnici, deposito idrico interrato e una parte di terreno agricolo con soprastante impianto fotovoltaico.

Lotto DUE - comprendente il terreno agricolo investito prevalentemente a coltura viticola e a bosco ceduo con sovrastante laghetto di lagunaggio acque reflue e capannone per ricovero attrezzatura agricola.

Lotto TRE - comprendente l'area attrezzata ad agriturismo, locale servizi igienici per personale di campagna, tettoia per posti auto, deposito idrico interrato e terreno boschivo.



LOTTO UNO

Trattasi di terreni agricoli con sovrastante fabbricato principale ed altri fabbricati agricoli, oltre a magazzino, piscina, deposito di accumulo idrico ed impianto fotovoltaico, posti nel Comune di Piombino, Loc. Poggio Rosso e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 465, Subb. 604, 605, 607, 608, 609 e Part. 590, Sub. 601 ed al Catasto Terreni al Foglio 4, Particelle 15 e 589.

A) DESCRIZIONE DEL BENE

A.1) Fabbricato padronale (abitazioni e locali strumentali per attività agricole)

(Fg. 4 – Part. 465 – Subb. 604-607-608)

Il fabbricato padronale, di vecchia realizzazione, con struttura portante in muratura, solai orizzontali in laterizio e copertura tradizionale con manto anch'esso in laterizio. L'immobile è distinto di tre piani fuori terra, con locali strumentali per attività agricola al piano terra (cantine, magazzini e carraia), il garage e locali tecnici (caldaia e ripostigli) al piano terra a comune ai due appartamenti; due appartamenti, al piano primo, di dimensioni più grandi, l'abitazione padronale, di 7 vani abitabili, di 3 locali bagno oltre disimpegni ed accessori e al piano primo e secondo l'altro appartamento composto di 4 vani abitabili, 3 locali bagno oltre disimpegni ed accessori.

a) **Locali strumentali per attività agricole**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 604), composto da cantina, rimessaggio e magazzino al piano terra. Ai locali si accede mediante tre ampi portali.

b) **Abitazione di tipo civile**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 607) costituita da locali abitativi al piano terra e primo. Essa è composta di ingresso, grande sala, cucina-pranzo, due camere, due bagni, accessori, montacarichi e terrazzo al piano primo, oltre locale lavanderia e locale igienico al piano terra. L'accesso all'appartamento avviene mediante scala esterna in muratura a doppia rampa.

c) **Abitazione di tipo civile**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 608), costituita da locali abitativi al piano primo e secondo. Essa è composta di cucina-pranzo, disimpegno e bagno al piano primo e disimpegno, due camere, bagni, al piano secondo, oltre a locale ripostigli. Al piano secondo si accede per mezzo di scala interna.

d) **Pertinente locale tecnico**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 605), destinato a locale caldaia della superficie mq. 15,20 circa, al piano terra, per le due abitazioni.

Le facciate lineari intonacate e tinteggiate, sono caratterizzate da finestrate ed aperture con fasciatura di mostreggiatura e zoccolo basale perimetrale, tinteggiati in sovra colore rispetto al tono di facciata e dalla presenza di scala esterna in muratura e di porticato.

Buono lo stato di manutenzione e conservazione.

Le rifiniture del fabbricato, in buono stato conservativo, risultano essere del seguente tenore:

- intonaci di tipo civile per pareti e soffitti;

GEOM. LUCA TURINI

- pavimentazione in klinker tipo industriale per locale cantina;
- pavimentazione in ceramiche e marmi, battiscopa in marmo;
- rivestimento delle pareti della cucina e dei bagni con piastrelle in ceramica;
- infissi in legno e con vetratura a doppio vetro e con persiane esterne oscuranti in legno;
- portoni in legno realizzati in doghe orizzontali;
- porte interne in legno;
- articoli igienico sanitari comprendente tutti i pezzi di uso comune;
- approvvigionamento idrico mediante allaccio alla rete comunale;
- le acque bianche provenienti dalle coperture sono ricondotte a mezzo di canalizzazione interrata in apposito serbatoio di accumulo da 80 mc., al fine di poter utilizzare la riserva idrica per irrigazione del parco circostante il fabbricato;
- scarico fognario collegato per canalizzazione interrata alla esistente rete fognate comunale, presente al confine est dell'azienda in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione;
- impianti sottotraccia: idrico, elettrico e TV;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gpl, approvvigionato da deposito interrato da circa 3000 lt. e corpi scaldanti in ghisa.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie utile dei locali strumentali per attività agricole, al piano terra mq. 351,82 circa, superficie lorda, comprensiva delle murature mq. 555,92 circa;
- Superficie utile dell'abitazione al piano primo mq. 265,49 circa e superficie complessiva lorda, comprensiva delle murature, mq. 462,38 circa, portico, scala esterna e ripostiglio/lavanderia piano terra mq. 65,78 circa;
- Superficie utile dell'abitazione al piano primo e secondo mq. 161,47 circa e superficie complessiva lorda, comprensiva delle murature, mq. 210,24 circa, locali soffitta mq. 45,70 circa.
- Superficie del locale tecnico a comune, al piano terra, mq. 15,20 circa.

Buono lo stato di manutenzione e conservazione locali agricoli e degli appartamenti.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati di Livorno, Comune di Piombino al Foglio 4, Particella 465, Sub. 604 (locali strumentali per att. agricole), 607 (abitazione P.T-1) e 608 (abitazione P.1-2). Corte a comune censita al Foglio 4, Particella 465, Sub. 609 (bene comune non censibile ai Subb. 604, 607, 608 e 610).

A.2) Altri Fabbricati strumentali

(Fg. 4 – Part. 465 – Sub. 610)

e) **Edificio strumentale per attività agricole**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610) denominato "Limonaia", della forma rettangolare allungata, di due piani funzionali (piano terra e piano

GEOM. LUCA TURINI

interrato). Il piano interrato è composto da magazzino/deposito vini imbottigliati, cantina di conservazione e piccolo deposito oleario. Al piano terra è posta la club-house con annesso locale preparazione e locale servizi igienici, ufficio vendita prodotti aziendali, deposito enologico, dal quale per mezzo di scala e montacarichi si accede ai locali sottostanti.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio, con solai di calpestio in laterizio e tramezzature interne in muratura di laterizio.

Le pareti dei locali interrati risultano essere intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono in lastre di pietra, in cotto ed in gres porcellanato. Esternamente il fabbricato è tinteggiato in colore rosa antico, con mostreggiature a riquadro dei vani in rilievo di color grigio, con davanzali e soglie in travertino bianco, infissi in legno, canali di gronda e discendenti in rame, manto di copertura in laterizio del tipo alla portoghese e pavimentazioni esterne in cotto toscano.

Il fabbricato è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Buono lo stato di manutenzione e conservazione.

Le rifiniture, in buono stato conservativo, risultano essere del seguente tenore:

- intonaci di tipo civile per pareti e soffitti;
- pavimentazione in cotto toscano, battiscopa in marmo;
- rivestimento delle pareti dei bagni con piastrelle in ceramica;
- infissi in legno e con doppio vetro e con persiane esterne oscuranti in legno;
- portoni in legno realizzati in doghe orizzontali;
- porte interne in legno;
- articoli igienico sanitari comprendente tutti i pezzi di uso comune;
- approvvigionamento idrico mediante allaccio alla rete comunale;
- scarico fognario collegato per canalizzazione interrata alla esistente rete fognate comunale, presente al confine est dell'azienda in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione;
- impianti sottotraccia: idrico, elettrico;
- impianto idro-sanitario dei servizi igienici e del locale cucina è alimentato da scaldabagno elettrico.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie utile dell'edificio Limonaia, al piano terra e seminterrato mq. 224,16 circa e superficie lorda, comprensiva delle murature mq. 282,96 circa;

f) **Locale magazzino e forno in muratura e forno**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610) antistante l'edificio Limonaia, con destinazione di deposito di materiali ingombrante per stoccaggio, confezionamento bottiglie vino.

Il manufatto è realizzato contro terra, situato sotto il solarium della piscina, ha forma rettangolare ed in adiacenza si trova un forno. La struttura è in muratura ordinaria, intonacata e tinteggiata, con

pavimentazione in battuto di cemento, serramenti esterni in legno. Il locale è dotato soltanto di

GEOM. LUCA TURINI

impianto elettrico.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie utile del locale magazzino e forno, al piano seminterrato mq. 42 circa, superficie lorda, comprensiva delle murature mq. 51,80 circa;

g) **Piscina scoperta ad uso privato**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610) di pertinenza alla Villa padronale, di forma rettangolare con scala interna, realizzata in cemento armato, gettato in opera con soletta di fondo e pareti verticali dello spessore di cm. 25, "al rustico", compreso solarium sul lato minore, finito in cotto toscano, completo di doccia per il pre-ingresso alla vasca e percorso pedonale e con la predisposizione degli impianti, ma priva del rivestimento interno della vasca e delle apparecchiature (prese di fondo, bocchette di immissione, faretti subacquei, bordo sfioratore a griglia, ecc.). Mediocre lo stato di rifinitura.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie della piscina e solarium, mq. 212,00 circa,;

h) **Locale tecnico in muratura per impianto microclima cantine**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610). Trattasi di piccolo manufatto per proteggere i gruppi di refrigerazione a servizio dell'impianto di climatizzazione delle cantine aziendali poste al piano terra del fabbricato principale. Esso è stato realizzato con basamento cementizio e pareti verticali in "doppio uni" intonacate e tinteggiate, con copertura a falda inclinata in legno con manto in laterizio alla toscana.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie del locale tecnico mq. 12,00 circa.

i) **Locale tecnico in muratura per quadri elettrici**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610). Trattasi di piccolo manufatto per alloggiamento dei quadri e contatori degli impianti elettrici del centro aziendale, telefonici e dell'impianto addolcimento dell'acqua potabile per le abitazioni. Esso è stato realizzato con basamento cementizio e pareti verticali in "doppio uni" intonacate e tinteggiate, con copertura a due falde in tavellonato di laterizio e manto in laterizio alla toscana.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie del locale tecnico mq. 2,50 circa.

l) **Parco, terreno a comune agli edifici e manufatti sopra descritti**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 609) Trattasi del terreno destinato a Parco per la Villa padronale e per gli edifici sovrastanti. Bene comune non censibile ai Subb. 604, 607, 608 e 610.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

GEOM. LUCA TURINI

- Superficie della corte a comune mq. 16.000 circa.

m) **Impianto alimentato a fonti rinnovabili**, (Fg. 4, Part. 590, Sub. 601). Impianto solare fotovoltaico per autoproduzione di energia elettrica, a copertura del fabbisogno di energia aziendale, censito al Foglio 4, Particella 590, Sub. 601, Cat. D/1 e Rendita €. 1.646,00. L'impianto fotovoltaico dimensionato per una potenza di 40 KWp, produce energia elettrica in bassa tensione da utilizzare a totale copertura del fabbisogno della azienda agraria. L'impianto è disposto sul terreno mediante struttura metallica della lunghezza di ml. 75,40 circa, dove sono disposti i pannelli fotovoltaici che hanno dimensione di cm. 100x40. Lo sviluppo è di 302 mq circa. L'impianto è posto su terreno attualmente coltivato ad uliveto, pertanto non risulta visibile dalla viabilità provinciale in quanto rimane schermato dai filari di olivi.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie dell'impianto fotovoltaico, mq. 302 circa;

n) **Deposito interrato di accumulo acqua da pozzo artesiano aziendale**, (Fg. 4, Part. 589)

Il locale deposito interrato è realizzato con soletta di fondo e pareti in cemento armato, di idonea sezione ed armatura metallica e con solaio piano di copertura del tipo a piastra, atto ad assicurare la transitabilità carrabile leggera. Internamente è stato impermeabilizzato con appositi prodotti cementizi e è dotato di chiusino in ghisa delle dimensioni di cm. 80x80 per le periodiche ispezioni interne. Le dimensioni del deposito sono ml. 5,00x12,00x3,00 di altezza, pertanto sviluppa una capacità pari a 180 mc.. Adiacente c'è un pozzo artesiano ad uso domestico a servizio del centro aziendale.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie lorda del locale deposito interrato, comprensiva delle murature, mq. 70 circa;

A.3) Terreni

o) **Terreni agricoli** della superficie complessiva di Ha 3.21.89, censiti al Catasto Terreni di Piombino, al Foglio 4, Particelle 15 e 589. Trattasi di terreno con la presenza di ordinati vigneti d.o.c. di circa Ha 2,0 ed oliveto di Ha 1,0. Il terreno ha forma regolare, con giacitura in lieve pendio.

B) DESCRIZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente perizia sono riportati al Catasto di Livorno, Comune di Piombino.

❖ Al Catasto Fabbricati.

B.1) Fabbricato padronale (abitazioni e locali strumentali per attività agricole)

a) **Locali strumentali per attività agricole**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 604), composto da cantina, rimessaggio e magazzino al piano terra, sono censiti al Foglio 4, Particella 465, Sub. 604, Cat.

GEOM. LUCA TURINI

D/10, Rendita €. 5.782,80.

La planimetria catastale è quella presentata in data 01/04/2009, che non risulta essere conforme alla situazione attuale in quanto, in quanto il locale rimessa/magazzino risulta essere di dimensione più lunga di circa 4,20 ml. e pertanto sviluppa maggiore superficie di circa mq. 24,00, rispetto agli elaborati presentati e non sono riportate le distribuzioni interne per la creazione di locali per magazzino, wc, ripostiglio e locale tecnico.

b) **Abitazione di tipo civile**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 607) costituita da locali abitativi al piano terra e primo, censita al Foglio 4, Particella 465, Sub. 607, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 9,5 vani e Rendita €. 1.668,16.

La planimetria catastale è quella presentata in data 01/04/2009, che risulta essere conforme alla situazione attuale.

c) **Abitazione di tipo civile**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 608) costituita da locali abitativi al piano primo e secondo, censita al Foglio 4, Particella 465, Sub. 608, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 7,5 vani e Rendita €. 1.316,97.

La planimetria catastale è quella presentata in data 01/04/2009, che risulta essere conforme alla situazione attuale.

d) **Pertinente locale tecnico**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 605) destinato a locale caldaia, al piano terra, censita al Foglio 4, Particella 465, Sub. 605, bene comune non censibile ai Subb. 607 e 608.

La planimetria catastale è quella presentata in data 14/03/2013, che risulta essere conforme alla situazione attuale.

B.2) Altri Fabbricati strumentali

e) **Edificio strumentale per attività agricole**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610) denominato "Limonaia",

f) **Locale magazzino in muratura**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610) con destinazione di deposito di materiali ingombrante per stoccaggio, confezionamento bottiglie vino;

g) **Piscina scoperta ad uso privato**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610) di pertinenza alla Villa padronale;

h) **Locale tecnico in muratura per impianto microclima cantine**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610). Piccolo manufatto per gruppi di refrigerazione a servizio dell'impianto di climatizzazione,

i) **Locale tecnico in muratura per quadri elettrici**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 610). Piccolo manufatto per alloggiamento dei quadri e contatori degli impianti elettrici.

I sopra descritti beni sono censiti al Foglio 4, Particella 465, Sub. 610, Cat. D/10 e Rendita €. 2.934,00.

Le planimetrie catastali sono quelle presentate in data 14/03/2013, che risultano essere conforme

alla situazione attuale.

l) **Parco, terreno a comune ai fabbricati e manufatti sopra descritti**, (Fg. 4, Part. 465, Sub. 609) Terreno destinato a Parco per la Villa padronale e per gli edifici sovrastanti, censito al Foglio 4, Particella 465, Sub. 609, Bene comune non censibile ai Subb. 604, 607, 608 e 610.

La planimetria catastale è quella presentata in data 14/03/2013, che risulta essere conforme alla situazione attuale.

m) **Impianto alimentato a fonti rinnovabili**, (Fg. 4, Part. 590, Sub. 601). Impianto solare fotovoltaico per autoproduzione di energia elettrica a copertura del fabbisogno di energia aziendale, censito al Foglio 4, Particella 590, Sub. 601, Cat. D/1 e Rendita €. 1.646,00.

La planimetria catastale è quella presentata in data 16/12/2010, che risulta essere conforme alla situazione attuale.

n) **Deposito interrato di accumulo acqua da pozzo aziendale**, (Fg. 4, Part. 589)

Locale deposito interrato con pozzo artesiano ad uso domestico a servizio del centro aziendale.

Non è presente la planimetria catastale.

❖ **Al Catasto Terreni.**

B.3) Terreni agricoli

o) **Terreni agricoli** della superficie complessiva di Ha 3.21.89, censiti al Catasto Terreni di Livorno, Comune di Piombino:

- Fg 4, Part. 15, vigneto, classe 2°, sup. Ha 2.12.80, R.D. €. 100,01 e R.A. €. 104,41;
- Fg 4, Part. 589, uliveto, classe 1°, sup. Ha 1.09.09, R.D. €. 42,82 e R.A. €. 39,44.

Nella particella 589 è stato realizzato un deposito interrato di accumulo acqua, della capacità di circa mc. 180, proveniente da pozzo artesiano aziendale, al fine di poter irrigare i terreni dell'azienda. Tale realizzazione è stata realizzata a seguito di Autorizzazione n. A/03/00393 del 28/11/2003.

I terreni, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piombino al n. 19 del 27/01/2022, risultano avere la seguente destinazione:

- terreni distinti in Catasto al Foglio 4, Particelle 15, 589, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: E – Aree destinate all'attività agricola e forestale;

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati dell'elaborato grafico (**Planimetrie**) e di rilievo fotografico (**Fotografie**) e (**Certificato destinazione Urbanistica**).

C) DESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

C.1) Inquadramento Urbanistico Edilizio

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino, è emerso che gli edifici presenti nell'azienda, risultano essere individuati all'interno del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 13 del 25/03/2014, in Unità Territoriale Organica Elementare UTOE 4 – Piana di Fiorentina, con Zona omogenea E- Aree destinate all'attività agricola e forestale.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, risulta che l'edificio principale è stato realizzato in epoca antecedente al 1 settembre 1967 e per i fabbricati sono state reperite le successive pratiche edilizie.

✓ **Fabbricato padronale**

Trattasi di fabbricato di remota costruzione, antecedente al settembre 1967 e per lo stesso sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 388 del 12/05/2003 e variante, per intervento di ristrutturazione edilizia, restauro e manutenzione al fabbricato padronale rurale. Rilasciato Permesso di Costruire n. A/03/388 del 08/01/2004 e Variante n. 76/2007 del 30/01/2007, per ristrutturazione edilizia interna e riordino compositivo dei prospetti del fabbricato principale – stato al 08/01/2007;
- Pratica n. 118 del 05/03/2004 e variante, per modifiche alle tramezzature per diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato padronale. Richiesta DIA N. 118/2004 del 05/03/2004 e Variante finale N. 842/2006 – Prot. n. 27828 del 09/10/2006. Fine lavori Prot. n. 27825 del 09/10/2006;
Fine lavori Prot. n. 27828 del 09/10/2006. Attestazione di Abitabilità Prot. N. 27865 del 09/10/2006.
- Pratica n. 73 del 30/01/2007, per ristrutturazione edilizia interna e riordino compositivo dei prospetti del fabbricato principale - Lavori a completamento finiture. Richiesta DIA n. 73/2007 del 30/01/2007;
- Pratica n. 24 del 21/01/2010, per variante finale per ristrutturazione edilizia interna e riordino compositivo dei prospetti del fabbricato principale – stato finale. Prot. n. 1852 del 21/01/2010.

✓ **Fabbricato denominato “Limonaia”, con magazzino, forno, piscina, locali tecnici**

- Pratica n. 766 del 26/09/2007, per sostituzione edilizia di annesso agricolo denominato “Limonaia”. Accertamento di non conformità urbanistica-edilizia n. 766 del 28/01/2008;
- Pratica n. 155 del 12/03/2013, per richiesta Attestazione conformità in sanatoria per demolizione e ricostruzione di annesso agricolo, realizzazione di annesso agricolo minore, realizzazione di locali tecnici, realizzazione al rustico di piscina pertinenziale alla villa padronale. E' stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria N. C/2013/155 del 12/03/2014.

✓ **Impianto solare fotovoltaico**

GEOM. LUCA TURINI

- Pratica n. 223 del 31/03/2010, per realizzazione di impianto solare fotovoltaico da 40 KWp, per autoproduzione energia elettrica. Richiesta DIA n. 223/2010 del 31/03/2010. Fine lavori Prot. n. 34794 del 30/12/2010.

✓ **Depositi interrati di accumulo acque per uso irriguo**

- Pratica n. 393 del 14/05/2003, per la realizzazione di deposito interrato di accumulo acqua per uso irriguo proveniente da pozzo artesiano. Rilasciato Autorizzazione Edilizia n. A/03/000393 del 28/11/2003. Il pozzo artesiano, ad uso domestico, è stato realizzato a seguito di Autorizzazione edilizia n. A/02/00927 del 28/03/2003.

C.2) Abusi edilizi

✓ **Fabbricato padronale**

- Il piano terra del fabbricato principale non è risultato conforme in quanto il locale rimessa/magazzino risulta di dimensione più lunga di circa 4,20 ml. e pertanto sviluppa una maggiore superficie di mq. 24,00 circa, rispetto agli elaborati di progetto approvati ed inoltre non sono riportate delle pareti per la creazione di locali per magazzino, wc, ripostiglio e locale tecnico.

Per tali difformità non sappiamo la data di quando siano state effettuate, ma sicuramente possiamo presupporre che la realizzazione risale al periodo tra maggio 2003 a gennaio 2010 quando vennero eseguiti i lavori di ristrutturazione al fabbricato principale, come dimostrato dalla presentazione di pratiche edilizie in Comune.

- Per la regolarizzazione pertanto necessita presentare richiesta di accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi della L.R. 65/2014, per l'ampliamento della parte realizzata in difformità, regolarizzando anche le modifiche interne apportate, sempre che vengano accettate dall'Ufficio Edilizia Privata di Piombino, oltre alla presentazione di nuova planimetria catastale e aggiornamento della mappa.

Per gli interventi rilevati è previsto il pagamento della sanzione amministrativa massima di €. 5.164,00 (variabile da € 1.000,00 a € 5.164,00, determinato dall'autorità comunale in ragione della natura e consistenza dell'abuso), oltre un aggravio di spese presumibile in circa €. 3.000,00 per le spese tecniche e €. 500,00 per spese comunali (diritti di segreteria, bolli, ecc..) e catastali (pratiche Pregeo e Docfa).

C.3) Possibilità di dividere il bene

Trattasi di Tenuta agricola totalmente di proprietà della Società esecutata; è stata valutata la possibilità di procedere alla suddivisione in tre lotti distinti, al fine di poter rendere più agevole la vendita del bene oggetto di procedura.

Lotto UNO - Villa padronale con parco, fabbricati strumentali per attività agricole, terreno agricolo a vigneto ed a uliveto, con soprastante impianto fotovoltaico e deposito interrato di accumulo acqua ad uso irriguo;

Lotto DUE - Terreni agricoli a vigneto ed a bosco ceduo, con laghetto di lagunaggio acque reflue

GEOM. LUCA TURINI

e con soprastante capannone per ricovero attrezzatura agricola;

Lotto TRE - Area per agriturismo, suddivisa in piazzole destinate alla installazione di tende attrezzate, oltre a terreno agricolo a bosco ceduo e incolto con sovrastante locale per servizi igienici ed officina e deposito interrato di accumulo acqua ad uso irriguo.



C.4) Regime fiscale di vendita

Il trasferimento delle abitazioni, dei beni strumentali agricoli e dei terreni agricoli è soggetto ad imposta di registro.

C.5) Agevolazioni fiscali prima casa

L'abitazione non di lusso, ha la categoria catastale che ricade tra quelle per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

C.6) Diritto di prelazione

Trattandosi di terreni agricoli sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2005, nel caso in cui l'acquirente sia proprietario del terreno confinante ed abbia i requisiti di Coltivatore Diretto o Imprenditore Agricolo a titolo Principale (IAP).

C.7) Gravami ed obblighi

- 1) Per i terreni censiti in Catasto con le Particelle 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per realizzazione di invaso di accumulo ed incremento superficie annessi agricoli - Notaio Morelli David il 03/10/2005 – repertorio n. 70203, trascritto l'11/10/2005 ai n. 8740 R.G. e 5465 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società, con sede a Piombino, per l'intera proprietà;
- 2) Per il terreno censito in Catasto con la Particella 558 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per realizzazione di impianto fotovoltaico - Notaio Morelli David il 07/04/2010 – repertorio n. 82603, trascritto il 09/04/2010 ai n. 2945 R.G. e 1851 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società con sede a Piombino, per l'intera proprietà;
- 3) Per i terreni censiti in Catasto con le Particelle 15, 222, 224, 461, 560, 564, 566, 573, 574, 589 e sugli immobili censiti in Catasto con le Particelle 465 sub. 604, 465 sub. 607, 465 sub. 608, 465 sub. 610, 590 sub. 601, 509, 535, del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per sanatoria di annessi agricoli - Notaio Cristiani Gian Luca il 23/12/2013 – repertorio n. 14711, trascritto l'15/01/2014 ai n. 238 R.G. e 167 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società SRL, con sede a Piombino, per l'intera proprietà.

D) DISPONIBILITA' DEI BENI

D.1) Situazione di possesso

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXX, è proprietà



GEOM. LUCA TURINI

per l'intera quota della tenuta composta da terreni agricoli con sovrastanti fabbricati. Essa è pervenuta a seguito di atto di modifica di società rogato dal Notaio Cristiani Gian Luca, repertorio n. 14.139 del 20 giugno 2013, non trascritto.

Precedentemente alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, la piena proprietà era pervenuta a seguito di compravendita dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, atto rogato dal Notaio Morelli David, repertorio n. 55474 del 7 giugno 2002, trascritto ai nn. 5203/3588 in data 14 giugno 2002;

Alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i beni erano pervenuti a seguito di successione ereditaria della madre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il , dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria al n. 94, vol. 677 in data 21/04/1995 e trascritta ai nn. 353/278 in data 24/01/1998.

Confini: pubblica via, per più lati, propr. Comune di Piombino, propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri e più precisi confini.

La vendita degli immobili ad uso abitativo è soggetta alla Disciplina di cui all'art. 6 del D.Lgs n. 192/2005, e successive modifiche, pertanto risulterà necessario predisporre gli Attestati di Prestazione Energetica.

D.2) Situazione condominiale

Per quanto concerne l'intera azienda agricola, non è stato nominato nessun amministratore condominiale. La proprietà provvede a sostenere direttamente a proprio carico le eventuali spese relative alla manutenzione e gestione del bene.

D.3) Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 05 ottobre 2021, il bene risultava essere utilizzato dall'esecutato, Sig. XXXXXXXXXXXX, in forza del contratto di affitto agrario stipulato in data 22 gennaio 2021, della durata di 29 anni, con decorrenza dal 22/01/2021 al 21/01/2050. Il contratto è stato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Piombino il 20/02/2021 al n. 000254-serie 3T. Il canone di affitto è fissato a corpo in euro 3.000,00 annue, per un totale complessivo per tutta la durata dell'affitto di euro 87.000,00.

Per procedere alla verifica della congruità del canone di locazione rispetto a quello di mercato, sono state predisposte ricerche di mercato che hanno portato a determinare che i valori unitari locativi mensili sono compresi tra i valori da 6,00 a 9,00.

Per il caso in questione, il canone annuo di locazione è di €. 3.000,00, di molto inferiore a quanto indicato dalle quotazioni immobiliari, in quanto oggetto di locazione sono tutti i fabbricati e i terreni agricoli, per cui è possibile affermare, ai sensi dell'art. 2923, III comma, del C.C., la non congruità del canone corrisposto a quello di mercato.

E) ELENCO DEGLI ATTI PRESSO CONSERVATORIA DEI RR.II.

Vengono di seguito elencate le note delle trascrizioni e delle iscrizioni relativamente al suddetto bene:

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali



1) Iscrizione n° 5204 R.G. e 1062 R.P. del 14/06/2002

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07/06/2002

repertorio n. 55475 Not. Morelli David,

a favore: Banca Toscana Spa, con sede in Firenze,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 1.033.000,00 – importo totale: euro 2.066.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348.

2) Iscrizione n° 8986 R.G. e 2172 R.P. del 15/10/2004

Ipoteca volontaria parigrado a garanzia di mutuo fondiario del 11/10/2004

repertorio n. 66409 Not. Morelli David,

a favore: Banca Toscana Spa, con sede in Firenze,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 2.500.000,00 – importo totale: euro 5.000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348.

3) Iscrizione n° 8986 R.G. e 2173 R.P. del 15/10/2004

Ipoteca volontaria parigrado a garanzia di mutuo fondiario del 11/10/2004

repertorio n. 66409 Not. Morelli David,

a favore: MPS Bancaverde Spa, con sede in Firenze,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 4.000.000,00 – importo totale: euro 8.000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348.

4) Iscrizione n° 6772 R.G. e 1478 R.P. del 05/07/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30/03/2006

repertorio n. 72950 Not. Morelli David,

a favore: Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa, con sede in Arezzo,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 6.500.000,00 – importo totale: euro 13.000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sugli immobili censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 465 sub. 602 e 465 sub. 603;



GEOM. LUCA TURINI

sui terreni censiti in catasto: Fg.4 - Partt. 15, 45, 46, 58, 222, 224, 348, 459, 461, 464, 465.

5) Iscrizione n° 159 R.G. e 35 R.P. del 11/01/2016

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/01/2016

repertorio n. 17901 Not. Cristiani Gian Luca,

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Castagneto C.cci Spa, con sede in Castagneto C.cci,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 650.000,00 – importo totale: euro 1.3000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sugli immobili censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 535, 465 sub. 604, 465 sub. 607, 465 sub. 608, 465 sub. 601, 465 sub. 610;

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 – Partt. 222, 224, 461, 573, 589, 15, 560, 564, 566, 574, 509.

6) Iscrizione n° 9714 R.G. e 1466 R.P. del 14/12/2018

Ipoteca volontaria integrativa, riferita alla ipoteca iscritta al n. 35 R.P. del 11/01/2016 a garanzia di mutuo fondiario del 08/01/2016

repertorio n. 17901 Not. Cristiani Gian Luca,

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Castagneto C.cci Spa, con sede in Castagneto C.cci,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 650.000,00 – importo totale: euro 1.3000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sull'immobile censito in catasto: Fg. 4 - Part. 509.

7) Trascrizione n° 2365 R.G. e 1701 R.P. del 22/03/2021

Verbale di pignoramento di immobili iscritto in data 22/03/2021 al n. 1701 del Registro Particolare, notificato con atto Ufficiali Giudiziari con sede in Livorno, repertorio n. 1462 del 12/05/2021,

a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni Spa –

con sede in Bergamo – CF 03053920165

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

relativamente alla piena proprietà,

sugli immobili censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 465 sub.604, 465 sub.605, 465 sub.607, 465 sub.608, 465 sub.609, 465 sub.610, 590 sub.601, 509 sub.601, 509 sub.603, 625 sub.602, 626 sub.602, 629 sub.602, 601, 535.

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 15, 589, 222, 224, 560, 566, 573, 624, 627, 628.

F) GIUDIZIO E CALCOLO DI STIMA

Come previsto dal quesito, il sottoscritto procederà alla determinazione del “valore di mercato” e del “valore a base d’asta” del Lotto in esame.

Per la natura dei beni da stimare e la loro localizzazione territoriale, in assenza di un mercato di beni simili al lotto in esame, il procedimento di stima da adottare è il criterio del valore di mercato, potendo contare in gran parte su uno scambio dei singoli elementi dei lotti e sulla possibilità di formare le relative scale di merito.

L'analisi di mercato si è orientata verso le componenti dei tre lotti in esame, ricercando per ognuna di esse (fabbricati abitativi, annessi agricoli, terreni agricoli e forestali) i prezzi pagati in tempi recenti per beni ad esse simili.

In base alla esperienza professionale, avendo partecipato direttamente ad alcune compravendite e trattative, è stato possibile determinare i prezzi per le singole categorie dei beni di interesse e costruire delle scale di merito.

Certamente negli ultimi anni la crisi immobiliare ha provocato anche nelle zone in esame una contrazione degli scambi.

L'analisi svolta non trova i riferimenti, in atti di compravendita stipulati recentemente, anche per la circostanze derivate dal periodo pandemico da Covid 19, infatti tale emergenza ha bloccato le trattative immobiliari, lasciando molte e preoccupanti incertezze non soltanto sul futuro del mercato degli immobili civili ma anche su quello del settore primario e delle attività ad esso connesse.

1) Valore di mercato

Per il caso in esame, il sottoscritto ritiene necessario determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima a confronto con altri beni simili per caratteristiche ed ubicazione prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri per i fabbricati e in ettari per i terreni agricoli.

FABBRICATI.

Il sottoscritto procederà alla valutazione comparando il bene stesso con altri delle medesime appetibilità e similari per *caratteristiche estrinseche*, quali l'ubicazione, i collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, ecc. e *caratteristiche intrinseche* come la tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità degli ambienti, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, ecc.. Per la determinazione dell'unità di superficie, la scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate. Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, per cui gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma verranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa.

GEOM. LUCA TURINI

I futuri aggiudicatari saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare.

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile a quelli in oggetto posti, invece, sul libero mercato.

Dal lato commerciale l'immobile in oggetto è da considerarsi di scarso interesse per il mercato immobiliare, in quanto di estesa tenuta agricola suddivisa in fabbricato padronale con due abitazioni, altri fabbricati strumentali per attività agricole e terreni a coltura specializzata e posto in zona periferica della città di Piombino, dove sono poco presenti servizi ed infrastrutture di quartiere, come gli stessi collegamenti con le altre zone del centro cittadino mediante i mezzi pubblici di trasporto, con scarsa presenza di traffico veicolare.

Per la determinazione dell'unità di superficie, lo scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.

La superficie dei locali principali e delle relative pertinenze è stata opportunamente ragguagliata come di seguito riportato:

destinazione	superficie	coeff.	superf. ragguagliata
1. Fabbricato padronale			
a) Locali strumentali per attività agricole (cantina e magazzini)	555,92 mq.	0,50	277,96 mq.
b) Abitazione al piano terra-primo	462,38 mq.	1,00	462,38 mq.
Portico, scala esterna, ripostiglio / lavanderia al piano terra	65,78 mq.	0,50	32,89 mq.
c) Abitazione al piano primo-secondo	210,24 mq.	1,00	210,24 mq.
Locali soffitta – piano secondo	45,70 mq.	0,50	22,85 mq.
d) Locale tecnico – caldaia – piano terra	15,20 mq.	0,50	7,60 mq.
l) Parco della Villa	16.300 mq.	0,02	326,00 mq.
2. Altri Fabbricati strumentali			
e) Edificio "Limonaia" – piano terra- interrato	282,96 mq.	0,50	141,48 mq.
f) Magazzino e forno	51,80 mq.	0,50	25,90 mq.
g) Locale tecnico per impianto microclima	12,00 mq.	0,50	6,00 mq.
h) Locale tecnico per quadri elettrici	2,50 mq.	0,50	1,25 mq.
			1.514,55 mq.

2) Valore a base d'asta

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

Tale abbattimento percentuale, può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze e delle tempistiche dovute alla procedura di aggiudicazione prima e di presa in possesso dopo oltre alle spese per ripristinare le difformità precedentemente descritte.

Scelta del criterio di stima e determinazione del prezzo

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame sottolineando che nell'ultimo quinquennio il mercato immobiliare cittadino ha registrato notevoli variazioni dei valori. Ho pertanto ritenuto opportuno ricavare tale valori nei seguenti modi:

a) Stima per Via Analitica o capitalizzazione

Attraverso la capitalizzazione del bene fondiario, calcolato alla luce della vigente normativa fitti liberi o convenzionati all'attualità.

b) Stima per Via Sintetica

Seguendo la stima per coefficiente di merito, sulla base dei prezzi medi correnti nella zona da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto della diversa ubicazione e panoramicità, del differente tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

A) Stima per Via Analitica

Il procedimento per stima analitica consiste in tre fasi:
determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare (Bf);
scelta del saggio di interesse (r) e risoluzione della formula Bf / r ;
eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

a) Determinazione del Beneficio fondiario (Bf)

Il Beneficio fondiario è determinato tra la differenza tra il Reddito lordo e le spese.

Il reddito lordo (RI) è determinato basandosi sulla redditività media dei fitti della zona. Considerate le caratteristiche dell'immobile in relazione ai canoni di affitto per immobili destinati ad abitazioni, tenuto conto che il canone risulta compreso tra 6,0 e 11,0 €/mq., si può assumere un canone di affitto di €/mq. 7,2 pertanto visto che la superficie utile di mq. 1.514, delle abitazioni e dei locali strumentali, risulta che, alla data odierna, il bene oggetto di stima può essere offerto sul mercato delle locazioni ad un canone mensile di €. 10.900,80 e da cui risulta un reddito annuo lordo di €. 130.809,60.

Dovremo quindi prendere in considerazione le spese da detrarre, che sono appresso specificate:

- Spese di manutenzione: 3,5 % (dato medio statistico compreso tra 3,5% al 6,0%);
- Improduttività: 3,0 % (perdite per sfritto, inesigibilità e ritardato pagamento);

GEOM. LUCA TURINI

- Spese di assicurazione: 2,0 %;
- Spese per imposte e interessi per anticipazioni: 25 %.

Tali spese ammontano alla percentuale del 33,5 % del reddito lordo, avremo quindi:

$$\text{€. } 130.809,60 \times 0,335 = \text{€. } 43.821,22$$

Il Beneficio fondiario è determinato dalla differenza del Reddito lordo detratto delle spese

$$\text{Bf} = \text{€. } (130.809,60 - 43.821,22) = \text{€. } 86.988,38 \text{ arrotondato €. } 87.000,00.$$

b) Scelta del saggio e determinazione della capitalizzazione

Per investimenti sui beni immobili il saggio di capitalizzazione (saggio che rappresenta la fruttuosità media del bene considerato) mediamente oscilla per centri urbani di media dimensione, dal 1,5% al 5,5%.

Si assumerà quindi un saggio di capitalizzazione medio (Rm), calcolato tra la media dei due valori:

$$R_m = (1,5 + 5,5)/2 = 3,5 \%$$

Il probabile valore di mercato del bene immobiliare viene determinato applicando la seguente formula:

$$V = \text{Bf} / R \quad \text{da cui avremo:}$$

$$\text{Valore} = \text{€. } 87.000,00 / 3,50 \% = \text{€. } 2.485.714,29$$

Valore arrotondato = €. 2.486.000,00

B) Stima per Via Sintetica e coefficienti di merito

Per la ricerca del più probabile valore di mercato vengono presi a confronto comparabili relativi a compravendite di beni immobiliari aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, avvenute negli ultimi 12 mesi; dati relativi ad annunci immobiliari di appartamenti per abitazione posti in vendita al momento della redazione della presente perizia, nonché i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il primo semestre 2021, riguardanti la microzona di riferimento, relativa alla Fascia Centrale, Zona E4 – Fabbriciane-Popolonia Stazione (€. 1.300-1.950).

Dal lato commerciale il bene è da considerarsi di sufficiente interesse per il mercato immobiliare, in quanto ubicato in una zona periferica della città di Piombino, caratterizzata principalmente da immobili ad uso residenziale e poco fornita di tutti i servizi.

Scarsi sono i collegamenti con il centro abitato, mentre sono buone le possibilità di parcheggio.

La zona in esame ha risentito particolarmente della crisi immobiliare degli ultimi anni, con conseguenze tangibili sia dal numero di compravendite effettuate, che sui relativi prezzi di cessione.

GEOM. LUCA TURINI

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte, comparando il bene in oggetto con altri simili per zona, vetustà, ecc., e considerando che l'immobile è stato costruito antecedente al 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione, e pertanto in buone condizioni di manutenzione, appare congruo attribuire all'appartamento un valore medio pari a 1.650,00 €/mq. La superficie commerciale del complesso immobiliare è mq. 1.514,55.

- Superficie commerciale dell'appartamento di mq. 1.514,55 valutabile con prezzo di €. 1.650,00 al mq. per un valore complessivo di €. 2.499.007,50.

Valore arrotondato = € 2.499.000,00.

C) Stima Sintetica del costo produzione con applicazione dei coeff. di merito

Costo dell'area	mq. 1.562	x €/mq. 50,00	= €.	78.100,00
Costo costruzione dell'unità (1190 x 3,00) = mc. 3.570	mc. 3.570	x €/mc. 350,00	= €.	1.606.500,00
Contributo costo costruzione	mq. 1.190	x 253,55 x 10%	= €.	30.172,45
				Totale = €.
				1.714.772,45
Spese tecniche e generali	20 %		= €.	342.954,49
Spese di commercializzazione	2 %		= €.	34.295,45
Profitto atteso	25 %		= €.	428.692,11
				Totale valore commerciale
				= €.
				2.520.715,50

Da cui risulta un prezzo al mq. di €. 1.654,27 determinato dal rapporto tra il valore commerciale e la superficie:

€ 2.520.715,50 : 1190 = 2.118,25 €/mq. che arrotondiamo a €. 2.120,00.

Valore immobile = mq. 1.90 x €/mq. 1.655,00 = €. 2.522.800,00

Valore arrotondato = € 2.523.000,00

D) Riepilogo delle valutazioni e media dei valori

I valori determinati differiscono fra loro del 1,5% (<10%) e pertanto si possono intendere verificati. Mediando i valori stimati dei tre procedimenti, possiamo ottenere il Valore di mercato del bene oggetto della presente perizia:

€ (2.486.000,00 + 2.499.000,00 + 2.523.000,00) : 3 = € 2.502.666,67.

VALORE DEI FABBRICATI

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo di **€. 2.503.000,00.**

TERRENI

Per la determinazione del valore venale dei terreni, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà assumerebbero nel libero mercato, non è stato possibile eseguire una stima sintetica comparativa, in quanto non sono presenti, sul mercato della zona in questione, dei beni con caratteristiche simili e di valore noto. L'impossibilità è data dall'eccezionalità del tipo di colture praticate, l'estensione e la stessa correlazione con i fabbricati esistenti. In particolare il mercato immobiliare riguarda la vendita di terreni coltivati a vigneto, a uliveto ed a seminativo di ridotte estensioni, non pianeggianti, privi di irrigazione. A fronte di ciò si è fatto riferimento all'ultimo Valore Agricolo Medio della Provincia di Livorno, per l'anno 2016. I terreni ricadono nel Comune di Piombino, Regione Agricola n. 2, ed a questi corrispondono valori differenti in funzione della coltura praticata (vigneto doc, uliveto, incolto produttivo e bosco ceduo). Tali valori sono stati aggiornati secondo il coefficiente ISTAT ed IVA, trovando un valore per ettaro.

Aggiornando il valore secondo il coefficiente ISTAT (1,065) e IVA (15%) , si avrà:

Tipo di Coltura	Valore Agrario (Euro/Ha)	ISTAT (Euro/Ha)	Valore Aggiornato (Euro/Ha)
Uliveto	18.896,00	20.124,24	23.142,88
Vigneto DOC	35.290,00	37.583,85	43.221,43
Seminativo	11.835,00	12.604,27	14.494,91
Incolto produttivo	2.564,00	2.730,66	3.140,26
Bosco ceduo	4.029,00	4.290,88	4.934,51

Al fine di differenziare i terreni, vengono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione e Ampiezza).

Tipologia di terreno					
Per tutte le colture					
Fertilità	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Ampiezza
ottima (1,00)	pianeggiante (1,00)	buono (1,00)	regolare (1,00)	eccellente (1,00)	medio (1,00)
buona (0,90)	acclive (0,95)	sufficiente (0,90)	normale (0,95)	normale (0,95)	piccolo (0,95)
discreta (0,80)	mediocre (0,90)	insufficiente (0,80)	penalizzante (0,90)	cattiva (0,90)	grande (0,90)

Destinazione	Superf. (Ha)	Importo (€/Ha)	Coefficienti differenziazione						Valore (€.)
			Fert.	Giac.	Acc.	Form	Ubic.	Amp.	
ULIVETO (Part. 589)	1,0909	23.142,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	23.984,24
VIGNETO	2,1280	43.221,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	91.975,20

(Part. 15)									
BOSCO CEDUO (Part. 465) (eccedenza parco)	1,5974 (1,6300- 0,0326)	4.934,51	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	6.402,46
TOTALE									122.361,90

VALORE DEI TERRENI

Il bene assume il valore complessivo arrotondato di **€. 122.000,00**.

DEPOSITO IDRICO INTERRATO CON ACCUMULO DA POZZO.

Per la determinazione del valore venale del deposito idrico, non è stato possibile utilizzare la stima sintetico comparativa, in quanto il bene non ha un mercato, ma generalmente è parte integrante di un sistema più complesso di beni come l'azienda agricola in oggetto. Per la determinazione del valore si adotta una stima del valore intrinseco, sulla base della superficie commerciale, del costo di costruzione, utile di impresa, spese tecniche ed oneri, con l'applicazione di coefficiente di deprezzamento in riferimento della vetustà dell'opera.

Descrizione	Importo unitario	Importo
scavo a sezione obbligata in terreno di media consistenza, eseguito con mezzo meccanico mc. 230,00	€/mc. 30,00	6.900,00 €.
realizzazione di soletta di fondo e pareti in cemento armato, di idonea sezione ed armatura metallica e con solaio piano di copertura del tipo a piastra, comprese opere di carpenteria mc. 70,00	€/mc. 390,00	27.300,00 €.
perforazione con trivella elicoidale per pozzo artesiano, compresa installazione di tubazione, per la profondità di fino a 20 metri	a corpo	3.500,00 €.
	Totale	37.700,00 €.
utile di impresa	10 %	3.770,00 €.
spese tecniche	8%	3.016,00 €.
	Totale	44.486,00 €.
deprezzamento per vetustà	10%	-4.448,60 €.
	TOTALE	40.037,40 €.

VALORE DEL DEPOSITO IDRICO PER ACCUMULO ACQUE POZZO

Il bene assume il valore complessivo arrotondato di **€. 40.000,00**.

PISCINA SCOPERTA E SOLARIUM.

Per la determinazione del valore venale del deposito idrico, non è stato possibile utilizzare la stima sintetico comparativa, in quanto il bene non ha un mercato, ma generalmente è parte integrante di un sistema più complesso di beni come l'azienda agricola in oggetto. Per la determinazione del valore si adotta una stima del valore intrinseco, sulla base della superficie commerciale, del costo

GEOM. LUCA TURINI

di costruzione, utile di impresa, spese tecniche ed oneri, con l'applicazione di coefficiente di deprezzamento in riferimento della vetustà dell'opera.

Descrizione	Importo unitario	Importo
scavo a sezione obbligata in terreno di media consistenza, eseguito con mezzo meccanico mc. 340,00	€/mc. 30,00	10.200,00 €.
realizzazione di soletta di fondo e pareti in cemento armato, di idonea sezione ed armatura metallica e con solaio piano di copertura del tipo a piastra, compresa carpenteria mc. 32,00	€/mc. 359,00	12.480,00 €.
solarium in solaio di laterizio in tabelloni, compresa pavimentazione in cotto e scaletta collegamento e camminamento intorno alla piscina e parapetto in acciaio mq. 120,00	€/mq. 180,00	21.600,00 €.
	Totale	44.280,00 €.
utile di impresa	10 %	4.428,00 €.
spese tecniche	8%	3.542,40 €.
	sommano	52.250,40 €.
deprezzamento per vetustà	10%	-5.225,04 €.
	TOTALE	47.025,36 €.

VALORE DELLA PISCINA SCOPERTA E SOLARIUM

Il bene assume il valore complessivo arrotondato di **€. 47.000,00.**

IMPIANTO FOTOVOLTAICO.

Per la determinazione del valore venale del deposito idrico, non è stato possibile utilizzare la stima sintetica comparativa, in quanto il bene non ha un mercato, ma generalmente è parte integrante di un sistema più complesso di beni come l'azienda agricola in oggetto. Per la determinazione del valore si adotta una stima del valore intrinseco, sulla base della superficie commerciale, del costo di costruzione, utile di impresa, spese tecniche ed oneri, con l'applicazione di coefficiente di deprezzamento in riferimento della vetustà dell'opera.

Descrizione	Importo unitario	Importo
fornitura e posa in opera di n. 75 pannelli fotovoltaici delle dimensioni di cm. 100x40, per una potenza di 40 KWp, compreso fornitura e montaggio di struttura metallica su terreno KW 40,00	€/KW 2.250,00	90.000,00 €.
	Totale	90.000,00 €.
utile di impresa	10 %	9.000,00 €.
spese tecniche	8%	7.200,00 €.
	Totale	106.200,00 €.
deprezzamento per vetustà	10%	-10.620,00 €.
	TOTALE	95.580,00 €.
detrazione per smaltimento pannelli fotovoltaici e struttura metallica n. 75 pannelli	€/pann. 20,00	-1.500,00 €.
	TOTALE	94.080,00 €.

VALORE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il bene assume il valore complessivo arrotondato di **€. 94.000,00.**

VALORE DEL LOTTO UNO

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo (Fabbricati, Terreni, Deposito idrico interrato, Piscina e Impianto fotovoltaico) di **€. 2.806.000,00.**

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato, dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha tempi e modi tali da modificare in maniera anche sensibile il valore del bene vendibile;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene stesso, che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto a lui dovuto), che all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con conseguenti aumenti di spese;
- la difficoltà di poter regolarizzare eventuali difformità riscontrate.

Tenendo conto che si tratta di stima per base d'asta giudiziaria sarà possibile incontrare alcune difficoltà per accedere al bene e quindi anche i tempi per l'effettiva presa di possesso del bene stesso potranno risultare eccessivi, pertanto si ritiene dovere effettuare un abbattimento di circa il 10% sul totale, determinando così un valore d'asta pari a **€. 2.525.400,00.**

Per tale immobile non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex. Art. 9 Dlgs n. 122/2005.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli attuali proprietari sono soggetti "privati".

Per quanto sopra esposto, nella determinazione del prezzo si terrà conto anche delle spese da sostenere da parte aggiudicatario, riguardanti le spese condominiali insolute.

Avremo pertanto:

- Valore di mercato **€. 2.806.000,00**

GEOM. LUCA TURINI

- Valore ridotto per base d'asta	€.	2.525.400,00
- Spese tecniche e regol. urbanistica	€.	8.664,00
- Spese insoluti condominiali	€.	0,00
<hr/>		
- Valore dell'immobile	€.	2.516.736,00



DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il bene assume il valore complessivo arrotondato pari a **€. 2.517.000,00** (euro duemilionicinquecentodiciassettemila/00).





LOTTO DUE

Trattasi di terreni agricoli con sovrastante capannone per ricovero attrezzatura agricola e laghetto per lagunaggio acque reflue, posti nel Comune di Piombino, Loc. Poggio Rosso e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 509, Sub. 601 ed al Catasto Terreni al Foglio 4, Particelle 560, 566 e 627.

Sulla particella 627 verrà costituita servitù di passo, per viabilità poderale con qualsiasi mezzo, a favore di annesso censito al Foglio 4, Particella 509, Sub. 603.

A) DESCRIZIONE DEL BENE

a) **Capannone, con accesso carrabile, destinato al rimessaggio di mezzi agricoli aziendali**, (Fg. 4, Part. 509, Sub. 601) ed attrezzatura di campagna con tettoia realizzata in aderenza al capannone e destinata al rimessaggio di attrezzi agricoli trainati e pertinente corte esclusiva della superficie di mq. 520 circa;

Il capannone e la tettoia sono stati realizzati con struttura di prefabbricato cementizio e copertura in laterizio a falde inclinate con manto in laterizio.

Buono lo stato di manutenzione e conservazione.

Le rifiniture, in buono stato conservativo, risultano essere del seguente tenore:

- intonaci di tipo civile per pareti e soffitti;
- pavimentazione in massetto cementizio (capannone per attrezzatura);
- infissi in alluminio;
- portali in alluminio;
- impianti sottotraccia: elettrico.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie utile del capannone, mq. 146,52 circa, superficie lorda, comprensiva delle murature mq. 159,84 circa;
- Superficie utile della tettoia, mq. 61,97 circa;
- Superficie corte esclusiva per capannone e tettoia mq. 520 circa;

b) **Laghetto per lagunaggio acque reflue** (Fg. 4, Part. 566)

Invaso di forma irregolare per accumulo di acque reflue della superficie di circa mq. 1600 ed una profondità massima di ml. 3,50, sviluppa una capacità idrica di 3.500 mc. circa. Il fondale e l'argine de laghetto sono stati rivestiti con membrana in HDPE color verde, saldato in opera. Le acque reflue in uscita dal depuratore sono avviate nella vasca di lagunaggio per mezzo di tubazione del diametro 120 mm ed è stato installato pozzetto di ispezione e campionamento delle acque in entrata. All'uscita dalla vasca è collocato un pozzetto per l'avvio delle acque ed il campionamento a valle delle stesse acque reflue. Lateralmente all'invaso è stato posto uno sfioratore di troppo pieno che immetterà le acque in esubero nel fosso posto a confine del terreno.

GEOM. LUCA TURINI

Intorno al laghetto è stata piantumata la vegetazione tipica del luogo al fine di formare boschetto di querce e lecci.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie lorda del laghetto lagunaggio acque reflue, mq. 1.600 circa.

c) **Terreni agricoli** della superficie complessiva di Ha 7.18.35, censiti al Catasto Terreni di Piombino, al Foglio 4, Particelle 560, 566, 627. Trattasi di terreno con la presenza di ordinato vigneto d.o.c. di circa Ha 4,70 che ricoprono il poggio e di un sistema boscato giovane, della superficie di Ha 2,30, con sovrastante laghetto di lagunaggio per acque reflue. Il boschetto è stato introdotto artificialmente negli ultimi quindici anni ed è costituito dalla fascia pinetata con pino marittimo e rimboschimento con lecci e querce. Il terreno ha forma irregolare, con giacitura in lieve pendio.

B) DESCRIZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente perizia sono riportati al Catasto di Livorno, Comune di Piombino.

❖ **Al Catasto Fabbricati.**

a) **Capannone, con accesso carrabile, destinato al rimessaggio di mezzi agricoli aziendali,** (Fg. 4, Part. 509, Sub. 601) ed attrezzatura di campagna con tettoia realizzata in aderenza al capannone, censito al Foglio 4, Particella 509, Sub. 601, Cat. D/10 e Rendita €. 812,00.

La planimetria catastale è quella presentata in data 08/07/2016, che risulta essere conforme alla situazione attuale.

b) **Laghetto per lagunaggio acque reflue** (Fg. 4, Part. 566)

Invaso di forma irregolare per accumulo di acque reflue della superficie di circa mq. 1300 ed una profondità massima di ml. 3,50, sviluppa una capacità idrica di 3.500 mc. circa. Il fondale e l'argine de laghetto sono stati rivestiti con geomembrana in HDPE color verde, saldato in opera. Le acque reflue in uscita dal depuratore sono avviate nella vasca di lagunaggio per mezzo di tubazione del diametro 120 mm ed è stato installato pozzetto di ispezione e campionamento delle acque in entrata. All'uscita dalla vasca è collocato un pozzetto per l'avvio delle acque ed il campionamento a valle delle stesse acque reflue. Lateralmente all'invaso è stato posto uno sfioratore di troppo pieno che immetterà le acque in esubero nel fosso posto a confine del terreno. Intorno al laghetto è stata piantumata la vegetazione tipica del luogo al fine di formare boschetto di querce e lecci.

Non è presente la planimetria catastale.

❖ **Al Catasto Terreni.**

c) **Terreni agricoli** della superficie complessiva di Ha 7.18.35, censiti al Catasto Terreni di Livorno, Comune di Piombino:

- Fg 4, Part. **560**, vigneto, classe 2°, sup. Ha 4.71.80, R.D. €. 221,73 e R.A. €. 231,48

GEOM. LUCA TURINI

- Fg 4, Part. 566, seminativo, classe 2°, sup. Ha 0.13.58, R.D. € 7,78 e R.A. € 4,91
- Fg 4, Part. 627, bosco ceduo, classe 1°, sup. Ha 2.32.97, R.D. € 30,08 e R.A. € 7,22

Sulla particella 627 verrà costituita servitù di passo, per viabilità poderalo con qualsiasi mezzo, a favore di annesso agricolo (locale servizi igienici) censito al Foglio 4, Particella 509, Sub. 603.

I terreni, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piombino al n. 19 del 27/01/2022, risultano avere la seguente destinazione:

- terreni distinti in Catasto al Foglio 4, Particelle 560, 566, 627, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: E – Aree destinate all'attività agricola e forestale;

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati dell'elaborato grafico (**Planimetrie**) e di rilievo fotografico (**Fotografie**) e (**Certificato destinazione Urbanistica**).

C) DESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

C.1) Inquadramento Urbanistico Edilizio

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino, è emerso che gli edifici presenti nell'azienda, risultano essere individuato all'interno del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 13 del 25/03/2014, in Unità Territoriale Organica Elementare UTOE 4 – Piana di Fiorentina, con Zona omogenea E- Aree destinate all'attività agricola e forestale.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, risulta che gli edifici sono stati realizzati a seguito delle successive pratiche edilizie:

✓ **Capannone agricolo per attrezzatura e locale servizi igienici**

- Pratica n. 620 del 31/08/2004 e variante, per nuova costruzione di annesso agricolo. Rilasciato Permesso di Costruire n. C/04/00620 del 05/01/2006 e Variante Pratica n. 735/2007 del 18/09/2007. Fine lavori Prot. n. 28116 del 18/09/2007. Attestazione di Agibilità Prot. n. 10431 del 17/04/2008.

✓ **Laghetto di lagunaggio per acque reflue**

- Pratica n. 142 del 28/02/2005, per la realizzazione di laghetto per accumulo di acque provenienti da depuratore comunale, per usi irrigui. Rilascio Permesso di Costruire n. C/05/142 del 26/10/2005.

C.2) Abusi edilizi

Al momento del sopralluogo lo stato di fatto degli edifici è risultata essere conforme alle planimetrie in atti.

C.3) Possibilità di dividere il bene

Trattasi di Tenuta agricola totalmente di proprietà della Società esecutata; è stata valutata la possibilità di procedere alla suddivisione in tre lotti distinti, al fine di poter rendere più agevole la vendita del bene oggetto di procedura.

Lotto UNO - Villa padronale con parco, fabbricati strumentali per attività agricole, terreno agricolo a vigneto ed a uliveto, con soprastante impianto fotovoltaico e deposito interrato di accumulo acqua ad uso irriguo;

Lotto DUE - Terreni agricoli a vigneto ed a bosco ceduo, con laghetto di lagunaggio acque reflue e con soprastante capannone per ricovero attrezzatura agricola.

Lotto TRE - Area per agriturismo, suddivisa in piazzole destinate alla installazione di tende attrezzate, oltre a terreno agricolo a bosco ceduo e incolto con sovrastante locale per servizi igienici ed officina e deposito interrato di accumulo acqua ad uso irriguo.

C.4) Regime fiscale di vendita

Il trasferimento dei terreni agricoli e dei fabbricati ad uso strumentale agricolo è soggetto ad imposta di registro.

C.5) Agevolazioni fiscali prima casa

Nel lotto non ci sono abitazioni oggetto di trasferimento, pertanto non vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

C.6) Diritto di prelazione

Trattandosi di terreni agricoli sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2005, nel caso in cui l'acquirente sia il proprietario del terreno confinante ed abbia i requisiti di Coltivatore Diretto o Imprenditore Agricolo a titolo Principale (IAP).

C.7) Gravami e servitù

Si precisa, che nel corso degli anni, sono stati stipulati i seguenti atti unilaterali d'obbligo, e precisamente:

- 1) Per i terreni censiti in Catasto con le Particelle 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per realizzazione di invaso di accumulo ed incremento superficie annessi agricoli - Notaio Morelli David il 03/10/2005 – repertorio n. 70203, trascritto l'11/10/2005 ai n. 8740 R.G. e 5465 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società, con sede a Piombino, per l'intera proprietà;
- 2) Per il terreno censito in Catasto con la Particella 558 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per realizzazione di impianto fotovoltaico - Notaio Morelli David il 07/04/2010 – repertorio n. 82603, trascritto il 09/04/2010 ai n. 2945 R.G. e 1851 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società con sede a Piombino, per l'intera proprietà;

GEOM. LUCA TURINI

3) Per i terreni censiti in Catasto con le Particelle 15, 222, 224, 461, 560, 564, 566, 573, 574, 589 e sugli immobili censiti in Catasto con le Particelle 465 sub. 604, 465 sub. 607, 465 sub. 608, 465 sub. 610, 590 sub. 601, 509, 535, del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per sanatoria di annessi agricoli - Notaio Cristiani Gian Luca il 23/12/2013 – repertorio n. 14711, trascritto l'15/01/2014 ai n. 238 R.G. e 167 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società SRL, con sede a Piombino, per l'intera proprietà.

Si precisa inoltre che viene costituita servitù di passo con su stradello poderale per la lunghezza di ml. 30, larghezza ml. 3,00 ml. e superficie mq. 90, sulla particella 627 del Foglio 4, a favore della particella 509 Sub. 603 (locale servizi del personale di campagna).

D) DISPONIBILITA' DEI BENI

D.1) Situazione di possesso

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXX, è proprietà per l'intera quota della tenuta composta da terreni agricoli con sovrastanti fabbricati. Essa è pervenuta a seguito di atto di modifica di società rogato dal Notaio Cristiani Gian Luca, repertorio n. 14.139 del 20 giugno 2013, non trascritto.

Precedentemente alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX, la piena proprietà era pervenuta a seguito di compravendita dalla Sig.ra XXXXXXXXXXX, atto rogato dal Notaio Morelli David, repertorio n. 55474 del 7 giugno 2002, trascritto ai nn. 5203/3588 in data 14 giugno 2002;

Alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i beni erano pervenuti a seguito di successione ereditaria della madre XXXXXXXXXXX, deceduta il 21/04/1995, dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria al n. 94, vol. 677 in data 21/04/1995 e trascritta ai nn. 353/278 in data 24/01/1998.

Confini: pubblica via, per più lati, propr. Comune di Piombino, propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri e più precisi confini.

D.2) Situazione condominiale

Per quanto concerne l'intera azienda agricola, non è stato nominato nessun amministratore condominiale. La proprietà provvede a sostenere direttamente a proprio carico le eventuali spese relative alla manutenzione e gestione del bene.

D.3) Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 05 ottobre 2021, il bene risultava essere utilizzato dall'esecutato, Sig. XXXXXXXXXXX, in forza del contratto di affitto agrario stipulato in data 22 gennaio 2021, della durata di 29 anni, con decorrenza dal 22/01/2021 al 21/01/2050. Il contratto è

GEOM. LUCA TURINI

stato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Piombino il 20/02/2021 al n. 000254-serie 3T. Il canone di affitto è fissato a corpo in euro 3.000,00 annue, per un totale complessivo per tutta la durata dell'affitto di euro 87.000,00.

Per procedere alla verifica della congruità del canone di locazione rispetto a quello di mercato, sono state predisposte ricerche di mercato che hanno portato a determinare che i valori unitari locativi mensili sono compresi tra i valori da 4,00 a 7,00 €/mq per abitazioni civili.

Per il caso in questione, il canone annuo di locazione è di €. 3.000,00, di molto inferiore a quanto indicato dalle quotazioni immobiliari, in quanto oggetto di locazione sono tutti i fabbricati e i terreni agricoli, per cui è possibile affermare, ai sensi dell'art. 2923, III comma, del C.C., la non congruità del canone corrisposto a quello di mercato.

E) ELENCO DEGLI ATTI PRESSO CONSERVATORIA DEI RR.II.

Vengono di seguito elencate le note delle trascrizioni e delle iscrizioni relativamente al suddetto bene:

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

1) Iscrizione n° 5204 R.G. e 1062 R.P. del 14/06/2002

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07/06/2002

repertorio n. 55475 Not. Morelli David,

a favore: Banca Toscana Spa, con sede in Firenze,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

importo capitale: euro 1.033.000,00 – importo totale: euro 2.066.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348.

2) Iscrizione n° 8986 R.G. e 2172 R.P. del 15/10/2004

Ipoteca volontaria parigrado a garanzia di mutuo fondiario del 11/10/2004

repertorio n. 66409 Not. Morelli David,

a favore: Banca Toscana Spa, con sede in Firenze,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 2.500.000,00 – importo totale: euro 5.000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348.

3) Iscrizione n° 8986 R.G. e 2173 R.P. del 15/10/2004

Ipoteca volontaria parigrado a garanzia di mutuo fondiario del 11/10/2004

repertorio n. 66409 Not. Morelli David,

a favore: MPS Bancaverde Spa, con sede in Firenze,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 4.000.000,00 – importo totale: euro 8.000.000,00

GEOM. LUCA TURINI

relativamente alla piena proprietà,

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348.

4) Iscrizione n° 6772 R.G. e 1478 R.P. del 05/07/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30/03/2006

repertorio n. 72950 Not. Morelli David,

a favore: Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa, con sede in Arezzo,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 6.500.000,00 – importo totale: euro 13.000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sugli immobili censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 465 sub. 602 e 465 sub. 603;

sui terreni censiti in catasto: Fg.4 - Partt. 15, 45, 46, 58, 222, 224, 348, 459, 461, 464, 465.



5) Iscrizione n° 159 R.G. e 35 R.P. del 11/01/2016

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/01/2016

repertorio n. 17901 Not. Cristiani Gian Luca,

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Spa, con sede in Castagneto C.cci,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 650.000,00 – importo totale: euro 1.3000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sugli immobili censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 535, 465 sub. 604, 465 sub. 607, 465 sub. 608, 465 sub. 601, 465 sub. 610;

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 – Partt. 222, 224, 461, 573, 589, 15, 560, 564, 566, 574, 509.



6) Iscrizione n° 9714 R.G. e 1466 R.P. del 14/12/2018

Ipoteca volontaria integrativa, riferita alla ipoteca iscritta al n. 35 R.P. del 11/01/2016 a garanzia di mutuo fondiario del 08/01/2016

repertorio n. 17901 Not. Cristiani Gian Luca,

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Spa, con sede in Castagneto C.cci,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 650.000,00 – importo totale: euro 1.3000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sull'immobile censito in catasto: Fg. 4 - Part. 509.



7) Trascrizione n° 2365 R.G. e 1701 R.P. del 22/03/2021

Verbale di pignoramento di immobili iscritto in data 22/03/2021 al n. 1701 del Registro Particolare, notificato con atto Ufficiali Giudiziari con sede in Livorno, repertorio n. 1462 del 12/05/2021,



GEOM. LUCA TURINI

a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni Spa –

con sede in Bergamo – CF 03053920165

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

relativamente alla piena proprietà,

sugli immobili censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 465 sub.604, 465 sub.605, 465 sub.607, 465 sub.608, 465 sub.609, 465 sub.610, 590 sub.601, 509 sub.601, 509 sub.603, 625 sub.602, 626 sub.602, 629 sub.602, 630 sub.601, 535.

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 15, 589, 222, 224, 560, 566, 573, 624, 627, 628.

F) GIUDIZIO E CALCOLO DI STIMA

Come previsto dal quesito, il sottoscritto procederà alla determinazione del “valore di mercato” e del “valore a base d’asta” del Lotto in esame.

Per la natura dei beni da stimare e la loro localizzazione territoriale, in assenza di un mercato di beni simili al lotto in esame, il procedimento di stima da adottare è il criterio del valore di mercato, potendo contare in gran parte su uno scambio dei singoli elementi dei lotti e sulla possibilità di formare le relative scale di merito.

L’analisi di mercato si è orientata verso le componenti dei tre lotti in esame, ricercando per ognuna di esse (fabbricati abitativi, annessi agricoli, terreni agricoli e forestali) i prezzi pagati in tempi recenti per beni ad esse simili.

In base alla esperienza professionale, avendo partecipato direttamente ad alcune compravendite e trattative, è stato possibile determinare i prezzi per le singole categorie dei beni di interesse e costruire delle scale di merito.

Certamente negli ultimi anni la crisi immobiliare ha provocato anche nelle zone in esame una contrazione degli scambi.

L’analisi svolta non trova i riferimenti, in atti di compravendita stipulati recentemente, anche per la circostanze derivate dal periodo pandemico da Covid 19, infatti tale emergenza ha bloccato le trattative immobiliari, lasciando molte e preoccupanti incertezze non soltanto sul futuro del mercato degli immobili civili ma anche su quello del settore primario e delle attività ad esso connesse.

1) Valore di mercato

Per il caso in esame, il sottoscritto ritiene necessario determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima a confronto con altri beni simili per caratteristiche ed ubicazione prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri per i fabbricati e in ettari per i terreni agricoli.

FABBRICATI.

Il sottoscritto procederà alla valutazione comparando il bene stesso con altri delle medesime appetibilità e similari per *caratteristiche estrinseche*, quali l’ubicazione, i collegamenti con le zone

GEOM. LUCA TURINI

urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, ecc. e *caratteristiche intrinseche* come la tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità degli ambienti, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, ecc.. Per la determinazione dell'unità di superficie, la scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, per cui gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma verranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa.

I futuri aggiudicatari saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare.

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile a quelli in oggetto posti, invece, sul libero mercato.

Dal lato commerciale l'immobile in oggetto è da considerarsi di scarso interesse per il mercato immobiliare, in quanto di estesa tenuta agricola suddivisa in fabbricato padronale con due abitazioni, altri fabbricati strumentali per attività agricole e terreni a coltura specializzata e posto in zona periferica della città di Piombino, dove sono poco presenti servizi ed infrastrutture di quartiere, come gli stessi collegamenti con le altre zone del centro cittadino mediante i mezzi pubblici di trasporto, con scarsa presenza di traffico veicolare.

Per la determinazione dell'unità di superficie, lo scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.

La superficie dei locali principali e delle relative pertinenze è stata opportunamente ragguagliata come di seguito riportato:

destinazione	superficie	coeff.	superf. ragguagliata
a) Capannone per rimessaggio attrezzatura agricola	159,84	1,00	159,84 mq.
Tettoia per rimessaggio	61,97	0,70	43,38 mq.
Corte esclusiva	520,00	0,15	78,00 mq.
			281,22 mq.

2) Valore a base d'asta

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

Tale abbattimento percentuale, può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze e delle tempistiche dovute alla procedura di

aggiudicazione prima e di presa in possesso dopo oltre alle spese per ripristinare le difformità precedentemente descritte.

Lo scrivente considererà il bene in esame libero nel suo essere e la futura vendita non è soggetta ad IVA.



Scelta del criterio di stima e determinazione del prezzo

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame sottolineando che nell'ultimo quinquennio il mercato immobiliare cittadino ha registrato notevoli variazioni dei valori. Ho pertanto ritenuto opportuno ricavare tale valori nei seguenti modi:

a) Stima per Via Analitica o capitalizzazione

Attraverso la capitalizzazione del bene fondiario, calcolato alla luce della vigente normativa fitti liberi o convenzionati all'attualità.

b) Stima per Via Sintetica

Seguendo la stima per coefficiente di merito, sulla base dei prezzi medi correnti nella zona da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto della diversa ubicazione e panoramicità, del differente tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

A) Stima per Via Analitica

Il procedimento per stima analitica consiste in tre fasi:
determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare (Bf);
scelta del saggio di interesse (r) e risoluzione della formula Bf / r ;
eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

a) Determinazione del Beneficio fondiario (Bf)

Il Beneficio fondiario è determinato tra la differenza tra il Reddito lordo e le spese.

Il reddito lordo (RI) è determinato basandosi sulla redditività media dei fitti della zona. Considerate le caratteristiche dell'immobile in relazione ai canoni di affitto per immobili non residenziali, tenuto conto che il canone risulta compreso tra 4,0 e 7,0 €/mq., si può assumere un canone di affitto di €/mq. 5,20 pertanto visto che la superficie utile di mq. 203, delle abitazioni e dei strumentali, risulta che, alla data odierna, il bene oggetto di stima può essere offerto sul mercato delle locazioni ad un canone mensile di €. 1.055,60 e da cui risulta un reddito annuo lordo di €. 12.667,20.

Dovremo quindi prendere in considerazione le spese da detrarre, che sono appresso specificate:

- Spese di manutenzione: 3,5 % (dato medio statistico compreso tra 3,5% al 6,0%);
- Improduttività: 3,0 % (perdite per sfritto, inesigibilità e ritardato pagamento);



GEOM. LUCA TURINI

- Spese di assicurazione: 2,0 %;
- Spese per imposte e interessi per anticipazioni: 25 %.

Tali spese ammontano alla percentuale del 33,5 % del reddito lordo, avremo quindi:

$$€. 12.667,20 \times 0,335 = €. 4.243,51$$

Il Beneficio fondiario è determinato dalla differenza del Reddito lordo detratto delle spese

$$Bf = €. (12.667,20 - 4.243,51) = €. 8.423,69 \text{ arrotondato } €. 8.430,00.$$

b) Scelta del saggio e determinazione della capitalizzazione

Per investimenti sui beni immobili il saggio di capitalizzazione (saggio che rappresenta la fruttuosità media del bene considerato) mediamente oscilla per centri urbani di media dimensione, dal 1,5% al 5,5%.

Si assumerà quindi un saggio di capitalizzazione medio (Rm), calcolato tra la media dei due valori:

$$Rm = (1,5 + 5,5)/2 = 3,5 \%$$

Il probabile valore di mercato del bene immobiliare viene determinato applicando la seguente formula:

$$V = Bf / R \text{ da cui avremo:}$$

$$\text{Valore} = €. 8.430,00 / 3,50 \% = €. 240.857,14.$$

Valore arrotondato = €. 241.000,00

B) Stima per Via Sintetica e coefficienti di merito

Per la ricerca del più probabile valore di mercato vengono presi a confronto comparabili relativi a compravendite di beni immobiliari aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, avvenute negli ultimi 12 mesi, mediante dati relativi ad annunci immobiliari di fabbricati non residenziali posti in vendita al momento della redazione della presente perizia (€ 700-1.000).

Dal lato commerciale il bene è da considerarsi di modesto interesse per il mercato immobiliare, in quanto ubicato in una zona agricola e periferica della città di Piombino, non caratterizzata da immobili ad uso residenziale e poco fornita di tutti i servizi.

Scarsi sono i collegamenti con il centro abitato.

La zona in esame ha risentito particolarmente della crisi immobiliare degli ultimi anni, con conseguenze tangibili sia dal numero di compravendite effettuate, che sui relativi prezzi di cessione.

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte, comparando il bene in oggetto con altri simili per zona, vetustà, ecc., e considerando che l'immobile è stato costruito

GEOM. LUCA TURINI

recentemente, risulta quindi in buone condizioni di manutenzione, appare congruo attribuire un valore medio pari a 900,00 €/mq.

La superficie commerciale del complesso immobiliare è mq. 281,22.

- Superficie commerciale dell'appartamento di mq. 281,22 valutabile con prezzo di €. 900,00 al mq. per un valore complessivo di €. 253.098,00.

Valore arrotondato = € 253.000,00.

C) Stima Sintetica del costo produzione con applicazione dei coeff. di merito

Costo dell'area	mq. 203	x €/mq. 50,00	= €.	10.150,00
Costo costruzione dell'unità (203 x 4,50) = mc. 913,50	mc. 913,5	x €/mc. 170,00	= €.	155.295,00
Oneri Urbanizzazione				
Contributo costo costruzione	mq. 203	x 253,55 x 10%	= €.	5.147,07
				Totale = €.
				170.592,07
Spese tecniche e generali	20 %		= €.	34.118,41
Spese di commercializzazione	2 %		= €.	3.411,84
Profitto atteso	25 %		= €.	42.648,02
				Totale valore commerciale = €.
				250.770,34

Da cui risulta un prezzo al mq. di €. 1.235,32 determinato dal rapporto tra il valore commerciale e la superficie:

€ 250.770,34 : 203 = 1.235,32 €/mq. che arrotondiamo a € 1.240,00.

Valore immobile = mq. 203 x €/mq. 1.240,00 = **€ 251.720,00**

Valore arrotondato = € 252.000,00

D) Riepilogo delle valutazioni e media dei valori

I valori determinati differiscono fra loro del 5,0% (<10%) e pertanto si possono intendere verificati. Mediando i valori stimati dei tre procedimenti, possiamo ottenere il Valore di mercato del bene oggetto della presente perizia:

€ (241.000,00 + 253.000,00 + 252.000,00) : 3 = € 248.666,67

VALORE DEI FABBRICATI

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo di **€ 249.000,00.**

TERRENI.

Per la determinazione del valore venale dei terreni, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà assumerebbero nel libero mercato, non è stato possibile eseguire una stima sintetica comparativa, in quanto non sono presenti, sul mercato della zona in questione, dei beni con caratteristiche similari e di valore noto. L'impossibilità è data dall'eccezionalità del tipo di colture praticate, l'estensione e la stessa correlazione con i fabbricati esistenti. In particolare il mercato immobiliare riguarda la vendita di terreni coltivati a vigneto, a uliveto ed a seminativo di ridotte estensioni, non pianeggianti, privi di irrigazione. A fronte di ciò si è fatto riferimento all'ultimo Valore Agricolo Medio della Provincia di Livorno, per l'anno 2016. I terreni ricadono nel Comune di Piombino, Regione Agricola n. 2, ed a questi corrispondono valori differenti in funzione della coltura praticata (vigneto doc, uliveto, incolto produttivo e bosco ceduo). Tali valori sono stati aggiornati secondo il coefficiente ISTAT ed IVA, trovando un valore per ettaro.

Aggiornando il valore secondo il coefficiente ISTAT (1,065) e IVA (15%) , si avrà:

Tipo di Coltura	Valore Agrario (Euro/Ha)	ISTAT (Euro/Ha)	Valore Aggiornato (Euro/Ha)
Uliveto	18.896,00	20.124,24	23.142,88
Vigneto DOC	35.290,00	37.583,85	43.221,43
Seminativo	11.835,00	12.604,27	14.494,91
Incolto produttivo	2.564,00	2.730,66	3.140,26
Bosco ceduo	4.029,00	4.290,88	4.934,51

Al fine di differenziare i terreni, vengono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione e Ampiezza).

Tipologia di terreno					
Per tutte le colture					
Fertilità	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Ampiezza
ottima (1,00)	pianeggiante (1,00)	buono (1,00)	regolare (1,00)	eccellente (1,00)	medio (1,00)
buona (0,90)	acclive (0,95)	sufficiente (0,90)	normale (0,95)	normale (0,95)	piccolo (0,95)
discreta (0,80)	mediocre (0,90)	insufficiente (0,80)	penalizzante (0,90)	cattiva (0,90)	grande (0,90)

Destinazione	Superf. (Ha)	Importo (€/Ha)	Coefficienti differenziazione						Valore (€.)
			Fert.	Giac.	Acc.	Form.	Ubic.	Amp.	
VIGNETO (Part. 560)	4,7180	43.221,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	183.526,83
BOSCO CEDUO (Part. 627)	2,3297	4.934,51	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.346,33
TOTALE									193.873,16

VALORE DEI TERRENI

Il bene assume il valore complessivo arrotondato di **€. 194.000,00**.

LAGHETTO LAGUNAGGIO ACQUE REFLUE.

Per la determinazione del valore venale del laghetto lagunaggio per le acque reflue, non è stato possibile utilizzare la stima sintetica comparativa, in quanto il bene non ha un mercato, ma generalmente è parte integrante di un sistema più complesso di beni come l'azienda agricola in oggetto. Per la determinazione del valore si adotta una stima del valore intrinseco, sulla base della superficie commerciale, del costo di costruzione, utile di impresa, spese tecniche ed oneri, con l'applicazione di coefficiente di deprezzamento in riferimento della vetustà dell'opera.

Descrizione	Importo unitario	Importo
scavo di sbancamento in terreno di media consistenza, eseguito con mezzo meccanico mc. 3500	€/mc. 6,00	21.000,00 €.
impermeabilizzazione dei bacini di raccolta per acque reflue, compresi oneri di trasporto del materiale di risulta, la sagomatura delle sponde, fornitura e posa in opera compresa saldatura di tessuto non tessuto in poliestere, fornitura e posa in opera con saldatura di guaina in HDPR di spessore mm. 1,5 mq. 1.358,00	42,00 €/mq.	57.036,00 €.
impianto idraulico, costituito da condotta, pozzetti di ispezione e campionamento, gruppo pompe di spinta acqua, sfiatore di troppo pieno, ecc.	a corpo	15.000,00 €.
	Totale	90.0360,00 €.
utile di impresa	10 %	9.003,60 €.
spese tecniche	8%	7.202,88 €.
	Totale	106.242,48 €.
deprezzamento per vetustà	10%	-10.624,25 €.
	TOTALE	95.618,23 €.

VALORE DEL LAGHETTO LAGUNAGGIO ACQUE REFLUE

Il bene assume il valore complessivo arrotondato di **€. 96.000,00**.

VALORE DEL LOTTO DUE

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo (Fabbricati, Terreni e Laghetto di lagunaggio acque reflue) di **€. 539.000,00**.

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

GEOM. LUCA TURINI

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato, dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha tempi e modi tali da modificare in maniera anche sensibile il valore del bene vendibile;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene stesso, che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto a lui dovuto), che all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con conseguenti aumenti di spese;
- la difficoltà di poter regolarizzare eventuali difformità riscontrate.

Tenendo conto che si tratta di stima per base d'asta giudiziaria sarà possibile incontrare alcune difficoltà per accedere al bene e quindi anche i tempi per l'effettiva presa di possesso del bene stesso potranno risultare eccessivi, pertanto si ritiene dovere effettuare un abbattimento di circa il 10% sul totale, determinando così un valore d'asta pari a **€. 485.100,00**.

Per tale immobile non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex. Art. 9 Dlgs n. 122/2005.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli attuali proprietari sono soggetti "privati".

Per quanto sopra esposto, nella determinazione del prezzo si terrà conto anche delle spese da sostenere da parte aggiudicatario, riguardanti le spese condominiali insolute.

Avremo pertanto:

- Valore di mercato	€.	539.000,00
- Valore ridotto per base d'asta	€.	485.100,00
- Spese tecniche e regol. urbanistica	€.	0,00
- Spese insolute condominiali	€.	0,00
<hr/>		
- Valore dell'immobile	€.	485.100,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il bene assume il valore complessivo arrotondato pari a **€. 485.000,00** (euro quattrocentoottantacinquemila/00).

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO TRE

Trattasi di terreni agricoli con sovrastante locale per servizi igienici ed officina, oltre ad area attrezzata per agricampeggio, deposito di accumulo idrico, posti nel Comune di Piombino, Loc. Poggio Rosso e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 509, Sub. 603, graffata con Partt. 625, Sub.602, Part.626, Sub. 602, Part. 629, Sub.602 e 630, Sub. 601, Part. 535 ed al Catasto Terreni al Foglio 4, Particelle 222, 224, 573, 624 e 628.

Al fine di consentire l'accesso all'annesso agricolo (locale per servizi igienici) distinto al Foglio 4, Particella 509, Sub. 603, viene costituita una servitù di passo, per viabilità poderale con qualsiasi mezzo, sulla particella 627 del Foglio 4.

A) DESCRIZIONE DEL BENE

a) **Locale servizi igienici del personale di campagna** (Fg. 4, Part. 509, Sub. 603). Locale per servizi igienici del personale, corpo di fabbrica minore, collocato in testata al capannone, con pertinente corte esclusiva (piazzale) della superficie utile di mq. 153 circa.

Il corpo di fabbrica destinato a servizi è realizzato in muratura tradizionale e copertura in laterizio a falde inclinate con manto in laterizio.

Buono lo stato di manutenzione e conservazione.

Le rifiniture, in buono stato conservativo, risultano essere del seguente tenore:

- intonaci di tipo civile per pareti e soffitti;
- pavimentazione in massetto cementizio (capannone per attrezzatura);
- infissi in alluminio;
- portali in alluminio;
- porte interne in legno;
- articoli igienico sanitari comprendente tutti i pezzi di uso comune;
- approvvigionamento idrico mediante allaccio alla rete comunale;
- scarico fognario collegato per canalizzazione interrata alla esistente rete fognate comunale, presente al confine est dell'azienda in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione;
- impianti sottotraccia: idrico, elettrico.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie utile del locale servizi igienici per il personale di campagna ed il locale officina, mq. 77,24 circa, superficie lorda, comprensiva delle murature mq. 91,65 circa.
- Superficie corte esclusiva per servizi igienici e officina mq. 153 circa;

b) **Area ricettiva per l'attività di agricampeggio**, (Fg. 4, Part. 625, Sub.602, Part.626, Sub. 602, Part. 629, Sub.602 e 630, Sub. 601). Aree recettive per attività di agricampeggio, mediante realizzazione di piazzole destinate alla installazione di tende attrezzate, con sovrastante gazebo in legno destinato a "punto di supporto", posti auto realizzati con struttura in legno. Il punto di

GEOM. LUCA TURINI

supporto per le attività didattico-ricreative dell'attività agrituristica, ubicato sul territorio aziendale. Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie utile dell'area ricettiva, mq. 14.413 circa, superficie del gazebo in legno mq. 20,00 circa e superficie dei posti auto mq. 125,00 circa.

c) **Deposito idrico interrato con locale tecnico al piano seminterrato**, (Fg. 4, Part. 535)

Il locale deposito interrato è realizzato con soletta di fondo e pareti in cemento armato, di idonea sezione ed armatura metallica e con solaio piano di copertura del tipo a piastra, atto ad assicurare la transitabilità carrabile leggera. Internamente è stato impermeabilizzato con appositi prodotti cementizi e è dotato di chiusura in ghisa delle dimensioni di cm. 80x80 per le periodiche ispezioni interne. Le dimensioni interne del deposito sono ml. 6,50x21,00x2,2 di altezza, pertanto sviluppa una capacità pari a 260 mc.. In testata del deposito è posizionato il locale tecnico, contenente gruppo pompe, filtri trattamento acque e centralina comando impianti. Il locale ha dimensioni interne di ml. 3,2x3,2 ed altezza cm. 220 e risulta essere parzialmente interrato con la parte fuori terra di circa cm. 160 e copertura piana impermeabilizzata.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- Superficie lorda del locale deposito interrato, comprensiva delle murature, mq. 153,40 circa;
- Superficie lorda del locale tecnico, al piano seminterrato, comprensiva delle murature, mq. 12 circa.

d) **Terreni agricoli** della superficie complessiva di Ha 4.86.07, censiti al Catasto Terreni di Livorno, Comune di Piombino, al Foglio 4, Particelle 222, 224, 573, 624 e 628. Trattasi di terreno che ricopre parte del poggio con terreno ad uliveto per circa Ha 1,40, dove è collocata anche l'area ad agricameggio, con incolti per Ha 1,20 e con un sistema boscato giovane, per la superficie di Ha 3,60, che è stato introdotto artificialmente negli ultimi quindici anni ed è costituito dalla fascia pinetata con pino marittimo e rimboschimento di specie quercina, con lecci e querce. Il terreno ha forma irregolare, con giacitura in lieve pendio.

Si precisa che le Particelle 222 e 224 catastalmente risultano avere qualità di seminativo, ma in realtà risultando collocate fuori dalla perimetrazione della proprietà della Tenuta del Poggio Rosso, sono inserite nel Regolamento Urbanistico del Comune di Piombino in zona B – urbane edificate di recente formazione, pertanto risultano essere state asfaltate per creare strada e parcheggi per il centro commerciale adiacente.

B) DESCRIZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente perizia sono riportati al Catasto di Livorno, Comune di Piombino.

❖ **Al Catasto Fabbricati.**

a) **Locale servizi igienici del personale di campagna** (Fg. 4, Part. 509, Sub. 603). Locale per

servizi igienici del personale e officina per la manutenzione dei macchinari aziendali;

Al fine di consentire l'accesso all'annesso agricolo (locale per servizi igienici) distinto al Foglio 4, Particella 509, Sub. 603, viene costituita una servitù di passo, per viabilità poderale con qualsiasi mezzo, sulla particella 627 del Foglio 4.

b) **Area ricettiva per l'attività di agricompeggio**, (Fg. 4, Part. 625, Sub.602, Part.626, Sub. 602, Part. 629, Sub.602 e 630, Sub. 601) Aree recettive per attività di agricompeggio, mediante realizzazione di piazzole destinate alla installazione di tende attrezzate, con sovrastante gazebo in legno per punto di supporto, posti auto realizzati con struttura in legno;

I sopra descritti beni, l) e m), sono censiti al Foglio 4, Particella 509, Sub. 603, graffiati con Part. 625, Sub. 602, Part. 626, Sub. 602, Part. 629, Sub. 602 e Part. 630, Sub. 601, Cat. D/10 e Rendita €. 2.982,00.

Le planimetrie catastali del locale servizi igienici ed officina e delle aree ad agricompeggio, sono quelle presentate in data 23/05/2017, che risultano essere conformi alla situazione attuale.

c) **Deposito idrico interrato con locale tecnico al piano seminterrato**, (Fg. 4, Part. 535) Locale deposito interrato, censito al Foglio 4, Particella 535, Sub. ---, Cat. D/10 e Rendita €. 334,09.

La planimetria catastale è quella presentata in data 06/12/2007, che risulta essere conforme alla situazione attuale.

❖ **Al Catasto Terreni.**

d) **Terreni agricoli** della superficie complessiva di Ha 4.86.07, censiti al Catasto Terreni di Livorno, Comune di Piombino:

- Fg 4, Part. **222**, seminativo, classe 1°, sup. Ha 0.02.95, R.D. €. 2,13 e R.A. €. 1,30
- Fg 4, Part. **224**, seminativo, classe 1°, sup. Ha 0.02.50, R.D. €. 1,81 e R.A. €. 1,10
- Fg 4, Part. **573**, incolt prod, classe U, sup. Ha 0.81.00, R.D. €. --- e R.A. €. 1,25
- Fg 4, Part. **624**, incolt prod, classe U, sup. Ha 0.39.07, R.D. €. 0,81 e R.A. €. 0,61
- Fg 4, Part. **628**, bosco ceduo, classe 1°, sup. Ha 3.60.55, R.D. €. 46,55 e R.A. €. 11,17

I terreni, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piombino al n. 19 del 27/01/2022, risultano avere la seguente destinazione:

- terreni distinti in Catasto al Foglio 4, Particelle 222, 224, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: B – Zone urbane edificate di recente formazione;
- terreni distinti in Catasto al Foglio 4, Particelle 573, 624, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: E – Aree destinate all'attività agricola e forestale;

GEOM. LUCA TURINI

- terreni distinti in Catasto al Foglio 4, Particella 628, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: C – Zone destinate a nuovi complessi insediativi (parzialmente); E - Aree destinate all'attività agricola e forestale (parzialmente).

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati dell'elaborato grafico (**Planimetrie**) e di rilievo fotografico (**Fotografie**) e (**Certificato destinazione Urbanistica**).

C) DESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

C.1) Inquadramento Urbanistico Edilizio

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino, è emerso che gli edifici presenti nell'azienda, risultano essere individuato all'interno del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 13 del 25/03/2014, in Unità Territoriale Organica Elementare UTOE 4 – Piana di Fiorentina, con Zona omogenea E- Aree destinate all'attività agricola e forestale.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, risulta che gli edifici sono stati realizzati a seguito delle successive pratiche edilizie:

✓ **Locale servizi igienici per il personale di campagna**

- Pratica n. 620 del 31/08/2004 e variante, per nuova costruzione di annesso agricolo. Rilasciato Permesso di Costruire n. C/04/00620 del 05/01/2006 e Variante Pratica n. 735/2007 del 18/09/2007. Fine lavori Prot. n. 28116 del 18/09/2007. Attestazione di Agibilità Prot. n. 10431 del 17/04/2008.

✓ **Area per agriturismo**

- Pratica n. 165 del 27/11/2015, per realizzazione di agriturismo;
- Autorizzazione Unica Suap N. U/34/16A del 30/05/2016. Agibilità del 08/07/2016.
- Pratica n. 14 del 10/02/2017, per realizzazione di piscina e diverso posizionamento piazzole e parcheggi.
- Autorizzazione Unica Suap in Variante N. U/15/17A del 04/04/2017, per la realizzazione di nuovo impianto piscina a servizio dell'attività di agriturismo. L'area ricettiva è risultata essere conforme al permesso rilasciato. Agibilità del 01/06/2017. La nuova piscina, per il momento, non è stata realizzata.

✓ **Deposito interrato di accumulo acque per uso irriguo**

- Pratica n. 410 del 19/05/2005, per la realizzazione di deposito interrato di accumulo acqua per uso irriguo. Rilasciato Permesso di Costruire n. C/05/410 del 12/09/2006. Fine lavori Prot. n. 22035 del 12/08/2008.

C.2) Abusi edilizi

✓ **Locale servizi igienici per il personale di campagna**

GEOM. LUCA TURINI

- Il nuovo locale servizi igienici con centrale termica, non è risultato conforme in quanto è stato realizzato di dimensioni più grandi sia in lunghezza che in larghezza rispetto al progetto approvato che prevedeva la realizzazione di annesso delle dimensioni in pianta di ml. 3,20x8,00, ma in realtà è stato costruito delle dimensioni di ml. 7,00x13,00. Esso è stato realizzato a seguito del Permesso di Costruire C/04/00620 del 05/01/2006 che prevedeva la realizzazione di locale per servizi igienici del personale e locale officina ricambi. Con la Variante 735/2007 del 18/09/2007 sono state apportate modifiche per tramezzature interne, aumento della superficie interna con eliminazione del locale officina e conseguente aumento della superficie destinata a servizi per il personale dell'azienda e variazione per posizionamento finestre e porte esterne.

Nella documentazione fornitami dal Comune non è stata rilevata alcuna pratica edilizia per aggiornare le dimensioni e quindi regolarizzare il locale.

Non sappiamo di certo a quale periodo risalgano, ma possiamo dire che tali difformità sono state sicuramente realizzate in fase di esecuzione dei lavori per la costruzione del nuovo locale servizi, nel periodo tra il 05 gennaio 2006 ed il 18 settembre 2007 (rilascio Permesso di Costruire e fine dei lavori).

- Per la regolarizzazione pertanto necessita presentare richiesta di accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi della L.R. 65/2014, per l'ampliamento della parte realizzata in difformità, regolarizzando anche le modifiche interne apportate, sempre che vengano accettate dall'Ufficio Edilizia Privata di Piombino. Per gli interventi rilevati è previsto il pagamento della sanzione amministrativa massima di €. 5.164,00 (variabile da € 1.000,00 a € 5.164,00, determinato dall'autorità comunale in ragione della natura e consistenza dell'abuso), oltre ad un aggravio di spese presumibile in circa €. 2.000,00 per le spese tecniche e €. 300,00 per spese comunali (diritti di segreteria, ecc..).

C.3) Possibilità di dividere il bene

Trattasi di Tenuta agricola totalmente di proprietà della Società esecutata; è stata valutata la possibilità di procedere alla suddivisione in tre lotti distinti, al fine di poter rendere più agevole la vendita del bene oggetto di procedura.

Lotto UNO - Villa padronale con parco, fabbricati strumentali per attività agricole, terreno agricolo a vigneto ed a uliveto, con soprastante impianto fotovoltaico e deposito interrato di accumulo acqua ad uso irriguo;

Lotto DUE - Terreni agricoli a vigneto ed a bosco ceduo, con laghetto di lagunaggio acque reflue e con soprastante capannone per ricovero attrezzatura agricola.

Lotto TRE - Area per agriturismo, suddivisa in piazzole destinate alla installazione di tende attrezzate, oltre a terreno agricolo a bosco ceduo e incolto con soprastante locale per servizi igienici ed officina e deposito interrato di accumulo acqua ad uso irriguo.

C.4) Regime fiscale di vendita



GEOM. LUCA TURINI

Il trasferimento dei terreni agricoli e dei fabbricati ad uso strumentale agricolo è soggetto ad imposta di registro.

C.5) Agevolazioni fiscali prima casa

Nel lotto non ci sono abitazioni oggetto di trasferimento, pertanto non vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

C.6) Diritto di prelazione

Trattandosi di terreni agricoli sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2005, nel caso in cui l'acquirente sia il proprietario del terreno confinante ed abbia i requisiti di Coltivatore Diretto o Imprenditore Agricolo a titolo Principale (IAP).

C.7) Gravami e servitù

Si precisa, che nel corso degli anni, sono stati stipulati i seguenti atti unilaterali d'obbligo, e precisamente:

1) Per il terreno censito in Catasto con la Particella 461 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per la realizzazione di fabbricato di supporto all'attività agrituristica - Notaio Cristiani Gian Luca il 26/05/2016 – repertorio n. 18490, trascritto il 26/05/2016 ai n. 4301 R.G. e 3046 R.P. a favore del Comune di Piombino e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà.

A riguardo dell'atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere rispettati i seguenti impegni:

- la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, una clausola in cui siano assicurati, anche all'acquirente, gli obblighi di cui al presente atto d'obbligo;
- è fatto obbligo di notificare al Comune l'avvenuta alienazione (immissione del Decreto di Trasferimento) entro 15 (quindici) giorni dalla registrazione del relativo atto.

2) Per il terreno censito in Catasto con la Particella 628 del Foglio 4, Comune di Piombino, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per costituzione di elettrodotto in cavo interrato, sulle particelle 575 e 628 del Foglio 4, Comune di Piombino - Notaio Cristiani Gian Luca il 21/11/2016 – repertorio n. 19323, trascritto il 06/12/2016 ai n. 9496 R.G. e 6774 R.P. a favore di e-distribuzione S.p.A., con sede in Roma e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà.

A riguardo dell'atto unilaterale d'obbligo, viene costituita servitù di passo a favore della Soc. e-distribuzione S.p.A., per la lunghezza di ml. 235, larghezza ml. 3,00 e superficie mq. 705, sulle particelle 575 e 628 del Foglio 4 - Catasto Terreni di Piombino.

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si obbliga a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitù ed i relativi patti di cui al presente atto e facendone menzione nell'atto traslativo.

Si precisa inoltre che viene costituita servitù di passo con stradello poderale per la lunghezza di ml. 60, larghezza ml. 3,00 ml. e superficie mq. 90, sulla particella 627 del Foglio 4, a favore della

particella 509 Sub. 603 (locale servizi del personale di campagna).

D) DISPONIBILITA' DEI BENI

D.1) Situazione di possesso

La Società Agricola, ., con sede in Piombino, cod. fisc.

013877850496, è proprietà per l'intera quota della tenuta composta da terreni agricoli con sovrastanti fabbricati. Essa è pervenuta a seguito di atto di modifica di società rogato dal Notaio Cristiani Gian Luca, repertorio n. 14.139 del 20 giugno 2013, non trascritto.

Precedentemente alla a Responsabilità Limitata, con sede in Piombino, la piena proprietà era pervenuta a seguito di compravendita dalla S

, atto rogato dal Notaio Morelli David, repertorio n. 55474 del 7 giugno 2002, trascritto ai nn. 5203/3588 in data 14 giugno 2002;

Alla Sig.ra i beni erano pervenuti a seguito di successione

ereditaria della madre deceduta il dichiarazione di successione

presentata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria al n. 94, vol. 677 in data 21/04/1995 e trascritta ai nn. 353/278 in data 24/01/1998.

Confini: pubblica via, per più lati, propr. Comune di Piombino, propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, propr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri e più precisi confini.

D.2) Situazione condominiale

Per quanto concerne l'intera azienda agricola, non è stato nominato nessun amministratore condominiale. La proprietà provvede a sostenere direttamente a proprio carico le eventuali spese relative alla manutenzione e gestione del bene.

D.3) Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 05 ottobre 2021, il bene risultava essere utilizzato dall'esecutato, Sig. , in forza del contratto di affitto agrario stipulato in data 22 gennaio 2021, della durata di 29 anni, con decorrenza dal 22/01/2021 al 21/01/2050. Il contratto è stato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Piombino il 20/02/2021 al n. 000254-serie 3T. Il canone di affitto è fissato a corpo in euro 3.000,00 annue, per un totale complessivo per tutta la durata dell'affitto di euro 87.000,00.

Per procedere alla verifica della congruità del canone di locazione rispetto a quello di mercato, sono state predisposte ricerche di mercato che hanno portato a determinare che i valori unitari locativi mensili sono compresi tra i valori da 4,00 a 7,00 €/mq per abitazioni civili.

Per il caso in questione, il canone annuo di locazione è di €. 3.000,00, di molto inferiore a quanto indicato dalle quotazioni immobiliari, in quanto oggetto di locazione sono tutti i fabbricati e i terreni agricoli, per cui è possibile affermare, ai sensi dell'art. 2923, III comma, del C.C., la non congruità del canone corrisposto a quello di mercato.

E) ELENCO DEGLI ATTI PRESSO CONSERVATORIA DEI RR.II.

Vengono di seguito elencate le note delle trascrizioni e delle iscrizioni relativamente al suddetto bene:

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

1) Iscrizione n° 5204 R.G. e 1062 R.P. del 14/06/2002

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07/06/2002
repertorio n. 55475 Not. Morelli David,
a favore: Banca Toscana Spa, con sede in Firenze,
contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
importo capitale: euro 1.033.000,00 – importo totale: euro 2.066.000,00
relativamente alla piena proprietà,
sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348.

2) Iscrizione n° 8986 R.G. e 2172 R.P. del 15/10/2004

Ipoteca volontaria parigrado a garanzia di mutuo fondiario del 11/10/2004
repertorio n. 66409 Not. Morelli David,
a favore: Banca Toscana Spa, con sede in Firenze,
contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
importo capitale: euro 2.500.000,00 – importo totale: euro 5.000.000,00
relativamente alla piena proprietà,
sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348.

3) Iscrizione n° 8986 R.G. e 2173 R.P. del 15/10/2004

Ipoteca volontaria parigrado a garanzia di mutuo fondiario del 11/10/2004
repertorio n. 66409 Not. Morelli David,
a favore: MPS Bancaverde Spa, con sede in Firenze,
contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
importo capitale: euro 4.000.000,00 – importo totale: euro 8.000.000,00
relativamente alla piena proprietà,
sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 12, 13, 15, 45, 46, 58, 139, 222, 224, 346, 348.

4) Iscrizione n° 6772 R.G. e 1478 R.P. del 05/07/2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30/03/2006
repertorio n. 72950 Not. Morelli David,
a favore: Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa, con sede in Arezzo,
contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
importo capitale: euro 6.500.000,00 – importo totale: euro 13.000.000,00

GEOM. LUCA TURINI

relativamente alla piena proprietà,

sugli immobili censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 465 sub. 602 e 465 sub. 603;

sui terreni censiti in catasto: Fg.4 - Partt. 15, 45, 46, 58, 222, 224, 348, 459, 461, 464, 465.

5) Iscrizione n° 159 R.G. e 35 R.P. del 11/01/2016

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/01/2016

repertorio n. 17901 Not. Cristiani Gian Luca,

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Spa, con sede in Castagneto C.cci,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 650.000,00 – importo totale: euro 1.3000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sugli immobili censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 535, 465 sub. 604, 465 sub. 607, 465 sub. 608, 465 sub. 601, 465 sub. 610;

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 – Partt. 222, 224, 461, 573, 589, 15, 560, 564, 566, 574, 509.

6) Iscrizione n° 9714 R.G. e 1466 R.P. del 14/12/2018

Ipoteca volontaria integrativa, riferita alla ipoteca iscritta al n. 35 R.P. del 11/01/2016 a garanzia di mutuo fondiario del 08/01/2016

repertorio n. 17901 Not. Cristiani Gian Luca,

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Spa, con sede in Castagneto C.cci,

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 650.000,00 – importo totale: euro 1.3000.000,00

relativamente alla piena proprietà,

sull'immobile censito in catasto: Fg. 4 - Part. 509.

7) Trascrizione n° 2365 R.G. e 1701 R.P. del 22/03/2021

Verbale di pignoramento di immobili iscritto in data 22/03/2021 al n. 1701 del Registro Particolare, notificato con atto Ufficiali Giudiziari con sede in Livorno, repertorio n. 1462 del 12/05/2021,

a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni Spa –

con sede in Bergamo – CF 03053920165

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

relativamente alla piena proprietà,

sugli immobili censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 465 sub.604, 465 sub.605, 465 sub.607, 465 sub.608, 465 sub.609, 465 sub.610, 590 sub.601, 509 sub.601, 509 sub.603, 625 sub.602, 626 sub.602, 629 sub.602, 630 sub.601, 535.

sui terreni censiti in catasto: Fg. 4 - Partt. 15, 589, 222, 224, 560, 566, 573, 624, 627, 628.

F) GIUDIZIO E CALCOLO DI STIMA

Come previsto dal quesito, il sottoscritto procederà alla determinazione del “valore di mercato” e del “valore a base d’asta” del Lotto in esame.

Per la natura dei beni da stimare e la loro localizzazione territoriale, in assenza di un mercato di beni simili al lotto in esame, il procedimento di stima da adottare è il criterio del valore di mercato, potendo contare in gran parte su uno scambio dei singoli elementi dei lotti e sulla possibilità di formare le relative scale di merito.

L’analisi di mercato si è orientata verso le componenti dei tre lotti in esame, ricercando per ognuna di esse (fabbricati abitativi, annessi agricoli, terreni agricoli e forestali) i prezzi pagati in tempi recenti per beni ad esse simili.

In base alla esperienza professionale, avendo partecipato direttamente ad alcune compravendite e trattative, è stato possibile determinare i prezzi per le singole categorie dei beni di interesse e costruire delle scale di merito.

Certamente negli ultimi anni la crisi immobiliare ha provocato anche nelle zone in esame una contrazione degli scambi.

L’analisi svolta non trova i riferimenti, in atti di compravendita stipulati recentemente, anche per la circostanze derivate dal periodo pandemico da Covid 19, infatti tale emergenza ha bloccato le trattative immobiliari, lasciando molte e preoccupanti incertezze non soltanto sul futuro del mercato degli immobili civili ma anche su quello del settore primario e delle attività ad esso connesse.

1) Valore di mercato

Per il caso in esame, il sottoscritto ritiene necessario determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima a confronto con altri beni simili per caratteristiche ed ubicazione prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri per i fabbricati e in ettari per i terreni agricoli.

FABBRICATI.

Il sottoscritto procederà alla valutazione comparando il bene stesso con altri delle medesime appetibilità e similari per *caratteristiche estrinseche*, quali l’ubicazione, i collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, ecc. e *caratteristiche intrinseche* come la tipologia dell’immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità degli ambienti, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, ecc.. Per la determinazione dell’unità di superficie, la scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.

GEOM. LUCA TURINI

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, per cui gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma verranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa.

I futuri aggiudicatari saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare.

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile a quelli in oggetto posti, invece, sul libero mercato.

Dal lato commerciale l'immobile in oggetto è da considerarsi di scarso interesse per il mercato immobiliare, in quanto di estesa tenuta agricola suddivisa in fabbricato padronale con due abitazioni, altri fabbricati strumentali per attività agricole e terreni a coltura specializzata e posto in zona periferica della città di Piombino, dove sono poco presenti servizi ed infrastrutture di quartiere, come gli stessi collegamenti con le altre zone del centro cittadino mediante i mezzi pubblici di trasporto, con scarsa presenza di traffico veicolare.

Per la determinazione dell'unità di superficie, lo scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.

La superficie dei locali principali e delle relative pertinenze è stata opportunamente ragguagliata come di seguito riportato:

destinazione	superficie	coeff.	superf. ragguagliata
a) Locale servizi igienici ed officina	91,65 mq.	1,00	91,65 mq.
Corte esclusiva	153,00 mq.	0,15	22,95 mq.
Gazebo in legno	20,00 mq.	0,50	10,00 mq.
Posti auto coperti	125,00 mq.	0,30	37,50 mq.
			162,10 mq.

2) Valore a base d'asta

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

Tale abbattimento percentuale, può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze e delle tempistiche dovute alla procedura di aggiudicazione prima e di presa in possesso dopo oltre alle spese per ripristinare le difformità precedentemente descritte.

Lo scrivente considererà il bene in esame libero nel suo essere e la futura vendita non è soggetta ad IVA.

Scelta del criterio di stima e determinazione del prezzo

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame sottolineando che nell'ultimo quinquennio il mercato immobiliare cittadino ha registrato notevoli variazioni dei valori. Ho pertanto ritenuto opportuno ricavare tale valori nei seguenti modi:

a) Stima per Via Analitica o capitalizzazione

Attraverso la capitalizzazione del bene fondiario, calcolato alla luce della vigente normativa fitti liberi o convenzionati all'attualità.

b) Stima per Via Sintetica

Seguendo la stima per coefficiente di merito, sulla base dei prezzi medi correnti nella zona da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto della diversa ubicazione e panoramicità, del differente tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

A) Stima per Via Analitica

Il procedimento per stima analitica consiste in tre fasi:

determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare (Bf);

sceita del saggio di interesse (r) e risoluzione della formula Bf / r ;

eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

a) Determinazione del Beneficio fondiario (Bf)

Il Beneficio fondiario è determinato tra la differenza tra il Reddito lordo e le spese.

Il reddito lordo (RI) è determinato basandosi sulla redditività media dei fitti della zona. Considerate le caratteristiche dell'immobile in relazione ai canoni di affitto per immobili non residenziali, tenuto conto che il canone risulta compreso tra 4,0 e 6,5 €/mq., si può assumere un canone di affitto di €/mq. 5,0 pertanto visto che la superficie utile di mq. 139, delle abitazioni e dei strumentali, risulta che, alla data odierna, il bene oggetto di stima può essere offerto sul mercato delle locazioni ad un canone mensile di €. 695,00 e da cui risulta un reddito annuo lordo di €. 8.340,00.

Dovremo quindi prendere in considerazione le spese da detrarre, che sono appresso specificate:

- Spese di manutenzione: 3,5 % (dato medio statistico compreso tra 3,5% al 6,0%);
- Improduttività: 3,0 % (perdite per sfritto, inesigibilità e ritardato pagamento);
- Spese di assicurazione: 2,0 %;
- Spese per imposte e interessi per anticipazioni: 25 %.

Tali spese ammontano alla percentuale del 33,5 % del reddito lordo, avremo quindi:

€. 8.340,00 x 0,335 = €. 2.793,90

Il Beneficio fondiario è determinato dalla differenza del Reddito lordo detratto delle spese

Bf = €. (8.340,00 – 2.772,80) = €. 5.546,10 arrotondato €. 5.550,00.

b) Scelta del saggio e determinazione della capitalizzazione

Per investimenti sui beni immobili il saggio di capitalizzazione (saggio che rappresenta la fruttuosità media del bene considerato) mediamente oscilla per centri urbani di media dimensione, dal 1,5% al 5,5%.

Si assumerà quindi un saggio di capitalizzazione medio (Rm), calcolato tra la media dei due valori:

$$R_m = (1,5 + 5,5)/2 = 3,5 \%$$

Il probabile valore di mercato del bene immobiliare viene determinato applicando la seguente formula:

$$V = B_f / R \text{ da cui avremo:}$$

$$\text{Valore} = \text{€}. 5.510,00 / 3,50 \% = \text{€}. 158.571,43$$

Valore arrotondato = €. **159.000,00**

B) Stima per Via Sintetica e coefficienti di merito

Per la ricerca del più probabile valore di mercato vengono presi a confronto comparabili relativi a compravendite di beni immobiliari aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, avvenute negli ultimi 12 mesi, mediante dati relativi ad annunci immobiliari di fabbricati non residenziali posti in vendita al momento della redazione della presente perizia (€). 700-1.000).

Dal lato commerciale il bene è da considerarsi di modesto interesse per il mercato immobiliare, in quanto ubicato in una zona agricola e periferica della città di Piombino, non caratterizzata da immobili ad uso residenziale e poco fornita di tutti i servizi.

Scarsi sono i collegamenti con il centro abitato.

La zona in esame ha risentito particolarmente della crisi immobiliare degli ultimi anni, con conseguenze tangibili sia dal numero di compravendite effettuate, che sui relativi prezzi di cessione.

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte, comparando il bene in oggetto con altri simili per zona, vetustà, ecc., e considerando che l'immobile è stato costruito recentemente, risulta quindi in buone condizioni di manutenzione, appare congruo attribuire all'appartamento un valore medio pari a 950,00 €/mq.

- Superficie commerciale del locale servizi igienici di mq. 162,10 valutabile con prezzo di €. 950,00 al mq. per un valore complessivo di €. 153.995,00.

Valore arrotondato = €. **154.000,00.**

C) Stima Sintetica del costo produzione con applicazione dei coeff. di merito

Costo dell'area	mq. 139	x €/mq. 50,00	= €.	6.9500,00
Costo costruzione dell'unità (139 x 3,00) = mc. 417	mc. 417	x €/mc. 230,00	= €.	95.910,00
Oneri Urbanizzazione				
Contributo costo costruzione	mq. 139	x 253,55 x 10%	= €.	3.524,34
				Totale = €. 106.384,34
Spese tecniche e generali	20 %		= €.	21.276,87
Spese di commercializzazione	2 %		= €.	2.127,68
Profitto atteso	25 %		= €.	26.596,08
				Totale valore commerciale = €. 156.384,97

Da cui risulta un prezzo al mq. di €. 1.125,07 determinato dal rapporto tra il valore commerciale e la superficie:

€. 156.384,97 : 139 = 1.125,07 €/mq. che arrotondiamo a €. 1.130,00.

Valore immobile = mq. 139 x €/mq. 1.130,00 = €. 157.070,00

Valore arrotondato = €. 157.000,00

D) Riepilogo delle valutazioni e media dei valori

I valori determinati differiscono fra loro del 3,3% (<10%) e pertanto si possono intendere verificati. Mediando i valori stimati dei tre procedimenti, possiamo ottenere il Valore di mercato del bene oggetto della presente perizia:

€. (159.000,00 + 154.000,00 + 157.000,00) : 3 = €. 156.666,67

VALORE DEI FABBRICATI

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo di **€. 157.000,00**.

TERRENI.

Per la determinazione del valore venale dei terreni, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà assumerebbero nel libero mercato, non è stato possibile eseguire una stima sintetica comparativa, in quanto non sono presenti, sul mercato della zona in questione, dei beni con caratteristiche simili e di valore noto. L'impossibilità è data dall'eccezionalità del tipo di colture praticate, l'estensione e la stessa correlazione con i fabbricati esistenti. In particolare il mercato immobiliare riguarda la vendita di terreni coltivati a vigneto, a uliveto ed a seminativo di

GEOM. LUCA TURINI

ridotte estensioni, non pianeggianti, privi di irrigazione. A fronte di ciò si è fatto riferimento all'ultimo Valore Agricolo Medio della Provincia di Livorno per l'anno 2016. I terreni ricadono nel Comune di Piombino, Regione Agricola n. 2, ed a questi corrispondono valori differenti in funzione della coltura praticata (vigneto doc, uliveto, incolto produttivo e bosco ceduo). Tali valori sono stati aggiornati secondo il coefficiente ISTAT ed IVA, trovando un valore per ettaro.

L'area ad agricampeggio, viene assimilata a terreno coltivato ad uliveto.

Aggiornando il valore secondo il coefficiente ISTAT (1,065) e IVA (15%) , si avrà:

Tipo di Coltura	Valore Agrario (Euro/Ha)	ISTAT(Euro/Ha)	Valore Aggiornato (Euro/Ha)
Uliveto	18.896,00	20.124,24	23.142,88
Vigneto DOC	35.290,00	37.583,85	43.221,43
Seminativo	11.835,00	12.604,27	14.494,91
Incolto produttivo	2.564,00	2.730,66	3.140,26
Bosco ceduo	4.029,00	4.290,88	4.934,51

Al fine di differenziare i terreni, vengono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione e Ampiezza).

Tipologia di terreno					
Per tutte le colture					
Fertilità	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Ampiezza
ottima (1,00)	pianeggiante (1,00)	buono (1,00)	regolare (1,00)	eccellente (1,00)	medio (1,00)
buona (0,90)	acclive (0,95)	sufficiente (0,90)	normale (0,95)	normale (0,95)	piccolo (0,95)
discreta (0,80)	mediocre (0,90)	insufficiente (0,80)	penalizzante (0,90)	cattiva (0,90)	grande (0,90)

Destinazione	Superf. (Ha)	Importo (€/Ha)	Coefficienti differenziazione						Valore (€.)
			Fert.	Giac.	Acc.	Form	Ubic.	Amp.	
ULIVETO (Part. 625,626,630) area di agricampeggio	1,4413	23.142,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	30.103,64
SEMINATIVO (Part. 222, 224) asfaltate e destinate a strada e parcheggio	0,0545	14.494,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	789,97
INCOLTO PROD. (Part. 573, 624)	1,2007	3.140,26	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	3.232,74
BOSCO CEDUO (Part. 628)	3,6055	4.934,51	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	13.690,46
TOTALE									47.816,81

VALORE DEI TERRENI

Il bene assume il valore complessivo arrotondato di **€. 48.000,00.**

DEPOSITO IDRICO INTERRATO CON LOCALE TECNICO.

Per la determinazione del valore venale del deposito idrico, non è stato possibile utilizzare la stima sintetica comparativa, in quanto il bene non ha un mercato, ma generalmente è parte integrante di un sistema più complesso di beni come l'azienda agricola in oggetto. Per la determinazione del valore si adotta una stima del valore intrinseco, sulla base della superficie commerciale, del costo di costruzione, utile di impresa, spese tecniche ed oneri, con l'applicazione di coefficiente di deprezzamento in riferimento della vetustà dell'opera.

Descrizione	Importo unitario	Importo
scavo a sezione obbligata in terreno di media consistenza, eseguito con mezzo meccanico mc. 460,00	€/mc. 30,00	13.800,00 €.
realizzazione di soletta di fondo e pareti in cemento armato, di idonea sezione ed armatura metallica e con solaio piano di copertura del tipo a piastra mc. 130,00	€/mc. 390,00	50.700,00 €.
locale pompe in pareti di forati intonacate internamente e copertura in tabelloni e manto copertura in laterizio mq. 40,00	€/mq. 150,00	6.000,00 €.
	Totale	70.500,00 €.
utile di impresa	10 %	7.500,00 €.
spese tecniche	8%	5.640,00 €.
	Totale	83.190,00 €.
deprezzamento per vetustà	10%	-8.319,00 €.
	TOTALE	74.871,00 €.

VALORE DEL DEPOSITO IDRICO INTERRATO CON LOCALE TECNICO

Il bene assume il valore complessivo arrotondato di **€. 75.000,00.**

VALORE DEL LOTTO TRE

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo (Fabbricati, Terreni , Area per agricampeggio attrezzata, Deposito interrato di accumulo acqua) di **€. 280.000,00.**

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato, dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha tempi e modi tali da modificare in maniera anche sensibile il valore del bene vendibile;

GEOM. LUCA TURINI

- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene stesso, che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto a lui dovuto), che all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con conseguenti aumenti di spese;
- la difficoltà di poter regolarizzare eventuali difformità riscontrate.

Tenendo conto che si tratta di stima per base d'asta giudiziaria sarà possibile incontrare alcune difficoltà per accedere al bene e quindi anche i tempi per l'effettiva presa di possesso del bene stesso potranno risultare eccessivi, pertanto si ritiene dovere effettuare un abbattimento di circa il 10% sul totale, determinando così un valore d'asta pari a **€. 252.000,00**.

Per tale immobile non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex. Art. 9 Dlgs n. 122/2005.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli attuali proprietari sono soggetti "privati".

Per quanto sopra esposto, nella determinazione del prezzo si terrà conto anche delle spese da sostenere da parte aggiudicatario, riguardanti le spese condominiali insolute.

Avremo pertanto:

- Valore di mercato	€ 280.000,00
- Valore ridotto per base d'asta	€ 252.000,00
- Spese tecniche e regol. urbanistica	€ 7.464,00
- Spese insoluti condominiali	€ 0,00
<hr/>	
- Valore dell'immobile	€ 244.536,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il bene assume il valore complessivo arrotondato pari a **€. 245.000,00** (euro duecentoquarantacinquemila/00).

G) RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI STIMATI

lotto	descrizione	indirizzo	importo - base d'asta
Lotto UNO	Fabbricato principale, altri fabbricati strumentali per attività agricole, Terreni, Piscina scoperta, Impianto fotovoltaico e Deposito idrico interrato	Località Poggio Rosso n.1, Fraz. Popolonia, Comune di Piombino (LI)	€. 2.519.000,00
Lotto DUE	Capannone attrezzatura agricola, Terreni e Laghetto di lagunaggio acque reflue	Località Poggio Rosso n.1, Fraz. Popolonia, Comune di Piombino (LI)	€. 485.000,00
Lotto TRE	Locale servizi igienici per il personale di campagna, Area per agricampeggio attrezzata, Terreni e Deposito interrato di accumulo acqua	Località Poggio Rosso n.1, Fraz. Popolonia, Comune di Piombino (LI)	€. 245.000,00

H) CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di settantadue pagine e con allegata documentazione fotografica e planimetrie, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e la deposita in cancelleria, congiuntamente ai fascicoli di causa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio*(Geom. Luca Turini)*

Livorno, lì 18.02.2022

Allegati:

- Planimetrie-Lotto UNO;
- Fotografie-Lotto UNO;
- Planimetrie-Lotto DUE;
- Fotografie-Lotto DUE;
- Planimetrie-Lotto TRE;
- Fotografie-Lotto TRE;
- Certif. Destinaz. Urbanistica;
- Visure catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it