

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. G. MARINAI



esecuzione immobiliare n° 237/13



Promossa da:

CASSA DI RISPARMI DI FIRENZE S.p.A.

contro

XX

- esperto stimatore: Geom. Paola Savatteri
- data giuramento: 27.03.2014
- udienza per comparizione parti:



LOTTO UNICO

*"COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATI RURALI
ED AD USO AGRITURISTICO E DA TERRENI AGRICOLI FACENTI
PARTE DELL'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX POSTO IN COMUNE
DI SUVERETO LOCALITA' FOSSONI_ n.c. 38"*



PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dal Dott. Luigi De Franco,
Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, la sottoscritta Geom. Paola
Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1049, si è
recata il giorno 27 Marzo 2014 negli Uffici del Tribunale di Livorno, per prestare

quota di ½ ciascuno a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quanto riguarda i
beni distinti al C.F nel Foglio 34 particella 43 sub. 605 (il tutto meglio descritto al
capitolo 1 della presente relazione) pervenuti agli stessi per atto di divisione
rogato notaio Lallo del 6.06.2006 rep. 60238 trascritto a Volterra il 4.07.2006 al
part. n° 4140, in parte in proprietà a xxxxxxxxxxx per quanto riguarda i beni
distinti al CT nel foglio 34 particella 102, 575 ed al C.F. Nel Foglio 34 particella
569 sub. 602 e sub. 601 (il tutto meglio descritto al capitolo 1 della presente
relazione) pervenuti allo stesso in parte per acquisto da xxxxxxxx con atto
rogato notaio Cristiani del 29.07.97 rep. 74727 trascritto a Volterra il 31.07.97 al
part. n° 2822 per per atto di divisione rogato notaio Lallo del 6.06.2006 rep.
60238 trascritto a Volterra il 4.07.2006 al part. n° 4140, in parte in proprietà a
;xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quanto riguarda i beni distinti al C. T nel Foglio 34
particelle 396, 397 ed al C.F. Nel foglio 34 particella 43 sub. 609 e sub. 610 (il
tutto meglio descritto al capitolo 1 della presente relazione) pervenuti allo stesso
in parte per acquisto da xxxxxxxx con atto rogato notaio Lallo del 15.12.00
rep. 4375 trascritto a Volterra il 15.12.00 al part. n° 5908, in parte per acquisto da
xxxxxxxxxxxxx con atto rogato notaio Lallo del 7.12.00 rep.
43758 trascritto a Volterra il 15.12.00 al part. n° 5907, in parte per atto di
divisione rogato notaio Lallo del 6.06.2006 rep. 60238 trascritto a Volterra il
4.07.2006 al part. n° 4140

————— ♣ —————

LOTTO UNICO

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE: Comune di Suvereto località Fossoni

DATI CATASTALI:

fabbricati

C.F. Foglio 34 particella 43 sub. 611 categoria C/2 di calsse

Foglio 34 particella 43 sub. 612 categoria D/10

Foglio 34 particella 43 sub. 604 categoria D/10

Foglio 34 particella 43 sub. 605 corte

Foglio 34 particella 43 sub. 602 categoria D/8

Foglio 34 particella 43 sub. 601

Foglio 34 particella 43 sub. 609 categoria A/2

Foglio 34 particella 43 sub. 610 categoria D/10

terreni

C.T. Foglio 34 particella 42/AA, 42/AB, 88/A, 88/B, 108, 111, 121, 229/

A, 229/B, 230/AA, 230/AB, 348, 102, 575, 396, 397

CONFORMITA' URBANISTICA: non conforme

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme

VINCOLI: aree sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica NTA

DIRITTI REALI: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DISPONIBILITA' DEL BENE: locato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E., si può riassumere nei seguenti tre principali capitoli:

CAPITOLI DELLA PERIZIA

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato:

- 1) identificazione catastale e conformità progettuale del bene;
- 2) iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene;
- 3) posizione giuridica del bene;
- 4) disciplina fiscale del trasferimento;
- 5) descrizione del complesso immobiliare;
- 6) caratteristiche della zona dove è situato;
- 7) stima del bene;
 - 7-A) stima del valore del mercato;
 - 7-B) stima del valore base d'asta.

* 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da un fabbricato rurale adibito ad abitazioni in parte a servizio dell'imprenditore agricolo ed in parte ad uso agrituristico oltre ad alcuni fabbricati agricoli a servizio dell'azienda, il tutto distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di Suvereto nel Foglio 34 particella 43 sub. 609 categoria A/2 di classe 3 vani 4 rendita € 382,18 (*appartamento al piano terreno adibito ad abitazione dell'imprenditore agricolo*), Foglio 34 particella 43 sub. 610 categoria D/10 rendita € 920,00 (*appartamento al piano primo ad uso agrituristico*), Foglio 34 particella 43 sub. 611 categoria C/2

di classe 3 mq. 87 rendita e 148,27 (*magazzino al piano terreno*), Foglio 34
 particella 43 sub. 612 categoria D/10 rendita € 1.036,00 (*appartamento al piano
 primo ad uso agriturismo*), Foglio 34 particella 43 sub. 604 categoria C/2 di
 classe 6 mq. 84 rendita € (*magazzino agricolo al piano terreno*), Foglio 34
 particella 43 sub. 605 categoria F/1 (*area urbana adibita a corte*) Foglio 34
 particella 43 sub. 613, sub. 606 e particella 623 Beni comuni non
 censibili (*ovvero il portico al piano terreno, la scala di collegamento con al
 piano primo e la corte circostante*) Foglio 34 particella 569 sub. 602 categoria
 D/8 rendita € 4268,00 (*fabbricato rurale ad uso cantina vini e porzione di
 tettoia*) Foglio 34 particella 569 sub. 601 Bene Comune non Censibile (*corte
 esterna a comune ai beni di cui al sub. 602*), Foglio 34 particella 567 sub. 604
 categoria D/10 rendita € 640,00 (*fabbricato agricolo ad uso deposito, porzione di
 tettoia e corte circostante*), i terreni agricoli sono invece distinti al **Catasto**
Terreni del Comune di Suvereto nel Foglio 34 particella 42/AA seminativo di
 classe 3 mq. 2180., particella 42/AB vigneto di classe 1 mq. 2500, particella 88/
 A seminativo di classe 3 mq. 410, particella 88/B vigneto di classe 1 mq. 70,
 particella 108 vigneto di classe 1 mq. 5820, particella 111 vigneto di classe 2 mq.
 5030, particella 121 vigneto di classe 2 mq. 950, particella 229/A seminativo di
 classe 3 mq. 9870, particella 229/B vigneto di classe 1 mq. 3210, particella
 230/AA seminativo di classe 3 mq. 4900, particella 230/AB vigneto di classe 1
 mq. 510, particella 348 vigneto di classe 2 mq. 6730, particella 102 seminativo di
 classe 3 mq. 2550, particella 575 seminativo di classe 2 mq. 39.964, particella 396
 seminativo di classe 2 mq. 155, particella 397 seminativo di classe 2 mq. 113, il.

tutto per una superficie catastale di complessivi ettari ha. 7.95.52 (si precisa che la superficie indicata si riferisce alla sommatoria delle superficie relative alle particelle di terreno pignorate con esclusione di quelle occupate dai fabbricati con le relative pertinenze) *(vedi allegato 2-3)*.

Le planimetrie catastali relative ai fabbricati risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto *(vedi allegati 4-5-6-7-8-9-10-11)*

I fabbricati presenti all'interno dell'azienda e precisamente il fabbricato adibito ad abitazioni e i locali magazzino distinti al sub. 609 al sub. 604 della particella 43 ,nonchè al sub. 604 della particella 567 sono stati realizzati in parte anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente modificati e ristrutturati a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

a) concessione edilizia n° 27 del 8.10.2003 e successiva concessione edilizia in sanatoria n° 29 del 1.12.2005 del 17.07.95 riguardate la ristrutturazione del fabbricato agrituristico e nuova costruzione di cantina e ricovero attrezzi , a cui ha fatto seguito il deposito di attestazione di agibilità per l'abitazione in data 12.12.2005, mentre non risulta depositata la fine lavori relativamente alla cantina ne l'attestazione di agibilità;

b) Denuncia Inizio Attività del 12.03.99 relativamente ad modifiche interne eseguite nell'appartamento distinto al sub. 610

Gli elaborati grafici allegati alle citate pratiche edilizie differiscono in parte dallo stato di fatto per la realizzazione di modifiche interne ed esterne.

In particolare nell'elaborato grafico allegato all'attestazione di conformità in sanatoria del 2005 riguardante il fabbricato ad uso abitativo/agrituristico viene

rappresentato un porticato esterno con relativa terrazza al piano primo prospiciente la parte interna del complesso, opere queste mai realizzate, inoltre al piano terreno del fabbricato vengono rappresentati al piano terreno tre abitazioni di cui due destinate all'imprenditore ed una ad uso agrituristico, mentre allo stato dei luoghi al piano terreno risulta esservi un solo appartamento ad uso dell'imprenditore e due locali magazzino. *(vedi allegato 12)*

L'elaborato grafico allegato alla C.E. 27/03 relativo al magazzino con tettoia di nuova costruzione differisce dallo stato di fatto in quanto è presente una tettoia priva di tamponamenti esterni essendo l'intervento edilizio non completato così come non risulta completata la costruzione della cantina.

Risulta inoltre depositato a nome di xxxxxxxxxxx quale titolare dell'xxxxxxxxxxxxx e affittuario di terreni agricoli un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) ai sensi dell'art. 4 L.R. 64/95 per la realizzazione di interventi agricoli e agrituristici quali la costruzione di una cantina per la vinificazione, stoccaggio e imbottigliamento oltre alla ristrutturazione per fini agrituristici di locali al piano terreno approvato dalla Giunta Comunale in data 26.02.2003 n° 20 ,e con relativo atto unilaterale d'obbligo ai sensi della legge regionale 64/95 ricevuto dal notaio Lallo in data 3.04.03 rep. 50368 e trascritto a Volterra il 26.04.2003 al part. n° 2486 a favore del Comune di Suvereto e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ed a carico delle particelle 41, 42, 43 sub. 2, 43 sub. 4, 45, 47, 342, 344, 88, 108, 111, 121, 229, 230, 348, 102, 345, 395, 399, 43 sub.1, 43 sub. 2 e 43 sub. 3 (particelle in parte modificate a seguito di variazione catastale) *(vedi allegato*

13)



Il P.M.A.A sopra citato, con durata decennale, prevedeva il potenziamento della superficie vitata fino ad ha. 10.00.00 (coinvolgendo anche particelle non oggetto di pignoramento), la nuova costruzione di annessi agricoli e la ristrutturazione di annessi i a fini agrituristici nonché la ristrutturazione del fabbricato adibito ad abitazione al piano primo, in tutto erano previsti tre alloggi per agriturismo, due alloggi al piano primo per l'imprenditore e la famiglia, la nuova costruzione della cantina e di annessi, la ristrutturazione della tettoia ed il consolidamento del pollaio e la demolizione di una tettoia.

La superficie dei terreni oggetto del P.M.A.A. è pari ad ha. 13.77.10 suddivisi in ha. 10.00.00 di vigneto specializzato, 0.40.00 ha di oliveto specializzato e 2.47.10 ha di seminativo e ha. 0.90.00 di area residuale (includeva anche particelle non pignorate successivamente svincolate dall'atto d'obbligo relativamente alle ex particelle 41 e 45).

La superficie della cantina di nuova costruzione è stata prevista nel Piano in mq. 495,92 oltre mq. 181 di tettoia, mentre la superficie per la rimessa macchine ricavata dalla demolizione di un tettoia di mq. 194,04 fu prevista mediante costruzione di un annesso di mq. 98 con tettoia di mq. 53,55.


Si precisa seguito di tale atto d'obbligo i concessionari si sono impegnati per se e per gli aventi causa a:

- 1) ad effettuare tutti gli interventi previsti dal p.m.a.a. approvato rispettando i tempi , le modalità e le condizioni di realizzazione indicati nel programma stesso,

- 
- 
- 2) il programma ha durata decennale e può essere modificato su richiesta dell'azienda dopo il primo triennio oppure prima della scadenza;
 - 3) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni agricole da realizzare per un periodo di venti anni dalla data della fine lavori depositata al Comune nonché a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o di quelle recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma.
 - 4) A ripristinare l'originaria utilizzazione dei fabbricati agricoli alla cessazione dell'attività agrituristica;
 - 5) a non alienare, frazionare separatamente dalle costruzioni le superfici fondiarie per la durata del P.M.A.A.

I concessionari si sono inoltre resi coscienti che nel caso di opere eseguite in difformità dal p.m.a.a. e dalla relativa concessione edilizia, saranno applicate le sanzioni di cui alla L. 47/85 e L.R.T. 52/99, in particolare al termine di validità del p.m.a.a. Qualora non siano stati eseguiti gli interventi culturali previsti dal programma stesso ed in relazione ai quali sono state concesionate le opere edilizie, le stesse saranno ritenute abusive con la conseguenza applicazione delle norme di cui alla L. 47/85 e L.R.T. 52/99 (art. 6).

Tali obblighi sono trasferiti anche agli aventi causa i quali si impegnano a riportare nei successivi atti di trasferimento le clausole comprese nell'atto d'obbligo sopra citato (art. 7)



Si precisa proprio in relazione a quanto disposto dal citato art 6 dell'atto d'obbligo, i miglioramenti culturali previsti dal P.M.A.A. da quanto riscontrato in loco e affermato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx non sono stati completati non essendo stata raggiunta la superficie culturale di 10 ettari di vigneto specializzato prevista nel piano, ne risulta depositato una variante al piano stesso.

Ad oggi la superficie relativa al vigneto specializzata è pari a circa ha. 05.35.00 , ha. 01.08.00 di oliveto specializzato , ed ha. 3.76.60 di seminativo , il resto della superficie ha. 02.42.85 è interessata da tare di coltivazione, strade poderali e resedi (riguarda anche altri terreni non pignorati).

Si ritiene quindi che tutte le opere edilizie realizzate in funzione del p.m.a.a. ad oggi non ultimate ed in parte difformi dai titoli edilizi rilasciati debbono essere considerate abusive , in particolare la costruzione della cantina per la vinificazione (le dimensioni previste in progetto era state valutate in funzione della superficie culturale del vigneto specializzato da realizzare), la ristrutturazione del fabbricato per abitazione e per attività agrituristica, la realizzazione del magazzino e della tettoia , opere tutte realizzate in funzione del p.m.a.a..

Trattandosi di fabbricati destinati allo svolgimento dell'attività agricola e realizzati in funzione della stessa ubicati in area agricola , potrebbero essere "sanati" e completati per quanto riguarda le opere mancanti solo in presenza di determinate condizioni, ovvero che l'eventuale acquirente sia un imprenditore agricolo, che sia depositata una nuovo p.m.a.a. attraverso il quale siano effettivamente completati i miglioramenti agrari previsti anche attraverso

l'acquisto o la conduzione in affitto di altre particelle di terreno che dovranno concorrere al raggiungimento della superficie di cui al P:M:A:A:(il pignoramento non colpisce l'intera estensione dei terreni di cui al Piano) .

Il soggetto fisico, non imprenditore agricolo al momento dell'aggiudicazione (salvo che lo stesso non intenda iscriversi ai coltivatori diretti e voglia intraprendere l'attività rurale), non potrà sanare tali difformità trovandosi nella condizione di dover provvedere alla messa in pristino dei luoghi eseguendo la demolizione delle opere realizzate in funzione del p.m.a.a.

Al momento non è possibile quantificare le spese e gli onorari necessari per “sanare” la situazione urbanistica dei beni da parte dell'eventuale imprenditore agricolo, in quanto dovranno essere definiti al momento dell'aggiudicazione dei beni le modalità ed i tempi necessari, quindi in via prudenziale si ritiene di poter valutare le spese tecniche necessarie forfettariamente in € 10.000,00 a cui dovranno aggiungersi gli oneri per l'acquisto o locazione delle particelle di terreno mancanti al raggiungimento delle superficie colturali previste dal P.M.A.A.

L'azienda è dotata di autorizzazione all'esercizio di attività agrituristiche n° 24/06 del 5.04.2006 (con validità a tempo indeterminato) e relativa ad un'ospitalità di n° 3 unità abitative per un totale di n° 7 posti letto (oltre sistemazione temporanee di n° 5 posti letto supplementari) e distribuiti in n° 1 posti letto nell'appartamento 1, n° 2 posti letto nell'appartamento 2 e n° 2 posti letto nell'appartamento 3., e con apertura tutto l'anno , livello classificazione due spighe. *(vedi allegato 14)*

***2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

Dalle visure effettuate presso L'agenzia del Territorio di Volterra sezione

Conservatoria RR.II., con i repertori aggiornati al 10 07.2015, sul bene nel ventennio gravano n° 14 trascrizioni e n° 1 iscrizioni:

trascrizioni

- ◆ **TRASCRIZIONE** del 4.12.95 part. n° 4746 a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx per successione
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 30.07.97 part. n° 2820 a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxx per compravendita (*riguarda le particelle 43 sub. 3 e 397 particella 43 sub. 602E particella 400*)
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 31.07.97 part. n° 2828 a favore di xxxxxx e contro xxxxxxx per compravendita (*riguarda la particella 399, 395, 102, 345*);
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 19.02.1999 part. n° 811 a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx per compravendita (*riguarda le particelle 43 sub. 1, particella 396 e 400*);
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 17.07.99 part. n° 3541 a favore e contro xxxxx xxxxxxxxxxx per divisione ;
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 15.12.00 part. n° 5907 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx per compravendita (*riguarda le particelle 43 sub. 1, particella 396 e 400*);
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 15.12.00 part. n° 5908 a favore di xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx per compravendita (*riguarda le particelle 397, 43 sub. 2 e particella 400*);

- ◆ **TRASCRIZIONE** del 26.04.03 part. n° 2486 a favore del Comune di Suvereto e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per costituzione di vincolo (*riguarda terreno distinto al C.T. Nel foglio 34 particella 41,42,43 sub.2, 43 sub. 4, 45, 47, 342, 344, 88, 108, 111, 121, 229, 230, 348, 102, 345, 395, 399, 43 sub. 1, 43 sub. 2*);
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 3.12.07 part. n° 1732 a favore del Comune di Suvereto e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per atto di svincolo da atto d'obbligo (*riguarda terreno distinto al C.T. Nel foglio 34 particella 454, 455, 453, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468 e 469 derivate dalla particella 45 e 41*);
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 4.07.06 part. n° 4140 a favore e controxxxx, xxxx per divisione (*riguarda le particelle 43 sub. 607, 605, 606*);
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 4.07.06 part. n° 4142 a favore di xxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per costituzione diritti reali (*riguarda la costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile a favore della particella 43 sub. 604,608 ed a carico della particella 43 sub. 605*);
- ◆ **TRASCRIZIONE** del 4.07.06 part. n° 4143 a favore di xxxxxx e controxxxxxxxxx per rinuncia (*trattasi di rinuncia a servitù di passo sulla particella 398 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*),
- ◆ **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 9.07.13 part. n° 3486 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze e contro xxxxxxxxxxxx

iscrizioni

- ◆ **ISCRIZIONE** d'ipoteca volontaria del 22.12.05 part. n° 2931 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. e contro xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a garanzia della complessiva somma di € 1.600.000,00;

di queste andranno cancellate a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili le seguenti:

- ◆ **ISCRIZIONE** d'ipoteca volontaria del 22.12.05 part. n° 2931 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. e contro xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx a garanzia della complessiva somma di € 1.600.000,00;
- ◆ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 9.07.13 part. n° 3486 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

***3) POSIZIONE GIURIDICA.**

Il beni oggetto di pignoramento risultano essere intestati in parte a xxxxxx (limitatamente alla quota di 1/1 dei beni distinti alle particelle 396, 397, 43sub. 609 e 43 sub. 610 del Foglio 34, e quota pari ad ½ della particella 43 sub. 605 del Foglio 34), a xxxxxxxxxxx

(limitatamente alla quota pari ad 1/1 elle particelle

42/AA, 42/AB, 88/A, 88/B, 108,111, 121, 229/A, 229/B, 230/AA, 230/AB, 348,

43 sub. 611, 43 sub. 612, 43 sub. 604 del Foglio 34 e quota pari ad $\frac{1}{2}$ della particella 43 sub. 605 del Foglio 34), e xxxxxxxxxxxxxx

(limitatamente alla quota pari ad

1/1 delle particelle 102, 575, 569 sub. 602 e 569 sub. 601), tutti residenti a Suvereto località Fossoni 38.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Registro di Livorno è risultato che in data 23.11.2012 al n° 10588 serie 3 risulta registrato a nome di***** e

xxxxxxx a favore di xxxxxxxx un contratto di locazione per

la durata di anni 15 con scadenza al 18.05.2035 ad un canone annuo di € 900,00 e

relativo ai terreni distinti alle particelle 102, 575, 42, 453, 454, 455, 465, 466,

469, 499, 483, 484, 488, 490, 496, 88, 108, 111, 121, 229, 230 e 348 del Foglio

34, risulta inoltre registrato in data 19.05.00 al n° 1012 serie 3 presso l'ufficio di

Piombino un precedente contratto di affitto a favore di xxxxxxxxxxxxxx

(vedi allegato 15-16)

Il contratto di locazione registrato nel 2012 è un atto modificativo di affitto

agrario ai sensi dell'art. 35 L. 203/82 rispetto al precedente contratto stipulato il

19.05.00 con il quale è stata fissata la durata del nuovo contratto in ulteriori anni

15 con scadenza al 18.05.2035 ad un canone annuo di € 900,00 con scadenza

annuale al 30 giugno (il contratto del 2000 fissava una durata di anni 20 con

scadenza al 18.05.2020) e comprendente anche i fabbricati realizzati ad uso

agrituristico, cantina e magazzini distinti alla particella 569 sub. 602, particella 43

sub. 611, particella 43 sub. 612 e particella 567 sub. 604.

Si precisa che tali contratti di locazione agraria, stipulati dall'associazione

xxxxxx e dell'Unione Generale Coltivatori -CISL Livorno, ,

seppur aventi durata eccedente i nove anni non risultano trascritti presso la conservatoria RR.II. di Volterra .

La scrivente ritiene, salvo diversa interpretazione del GdE, che l'affitto al coltivatore diretto è opponibile al terzo aggiudicatario nei limiti del novennio secondo L'art. 2923 secondo comma c.c, essendo il contratto di locazione stipulato anteriormente all'atto di pignoramento ma seppur registrato non risulta trascritto presso la Conservatoria RR.II. Competente, in quanto seppur l'art. 41 della L. 203/82 ammette la forma orale del contratto di affitto a coltivatore diretto prevede una regola eccezionale rispetto alla regola fissata dall'art. 1350 n. 8 c.c.in virtù della quale soggiacciono alla forma scritta *ad substantiam* contratti di locazione, quindi anche di affitto a fondo rustico di beni immobili di durata superiore a nove anni, non essendovi abrogazione tacita dell'art. 2923 comma secondo c.c. (la suprema corte ha ritenuto compatibile l'art. 41 anche con l'art. 1350 c.c.- vedi sentenza cass.civile 3° sez. del 3.8.05))

Per effetto di quanto sopra il contratto di affitto agrario sarebbe opponibile al terzo acquirente fino al 1.01.2021

Il complesso immobiliare alla data del sopralluogo risultava essere condotto in locazione dal Sig. xxxxxxx ed utilizzato anche dagli stessi esecutati.

***4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il trasferimento di detto immobile non è soggetto ad I.V.A.

***5) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.**

Trattasi di una azienda agricola a vocazione olio-vitivinicola e agrituristica

attualmente condotta in locazione dal sig. xxxxxxxx, costituita da terreni di varia natura e dimensione (complessivamente l'azienda occupa una superficie catastale relativa ai terreni pignorati di circa 8 ettari oltre ai fabbricati) su parte dei quali insistono alcuni fabbricati a servizio dell'attività agricola ed agrituristica , il tutto con accesso dalla strada di Fossoni.

L'azienda è specializzata nella produzione di vino ed olio, oltre a svolgere attività agrituristica correlata alla presenza di fabbricati adibiti ad ospitare vacanzieri vantando la disponibilità di n° 7 posti letto oltre a 5 posti aggiuntivi.

Si precisa che alcune particelle di terreno che fanno parte dell'azienda agricola non risultano colpite da pignoramento, di fatto l'azienda si estende per 12 ettari comprendendo anche ulteriori terreni rispetto a quelli oggetto della presente valutazione.

I fabbricati sono posti al centro dell'azienda .*(vedi elaborato planimetrico)*

- **TERRENI**

I terreni a giacitura pianeggiante di natura argillosa-sabbiosa si estendono per una superficie catastale (limitatamente alle particelle pignorate) di circa 8 ettari , con presenza di olivi, vigneto, e seminativi.*(vedi foto)*

La conduzione agricola è certificata biologica e biodinamica, l'attività vitivinicola è così organizzata secondo quanto riferito dal conduttore del fondo *(vedi mappa allegato 17):*

- circa HA. 01.07.00 di vigneto specializzato suddiviso in Cabernet Sauvignon iscritto all'albo della DOCG Suvereto ed impiantato tra il 1999 ed il 2003 n° ceppi 6000 (particelle 229 in parte per 4956 mq. e 348

in parte mq. 6064)

- circa Ha 00.70.00 di vigneto specializzato iscritto all'albo della DOCG Suvereto di Sangiovese impiantato nel 1999 n° ceppi 3800 (particelle , 111 per mq. 4628, 121 per mq. 671, 229 mq. 3164,)
- circa HA 00.93.80 vigneto specializzato iscritto all'albo DOCG Suvereto di Merlot impiantato tra il 1999 ed il 2003 n° ceppi 6300 (particella 42 per 3177 mq. , particella 575 per mq. 6203 oltre ad altra particella non pignorata)
- circa HA 01.32.32 di vigneto specializzato iscritto all'albo della DOC Val di Cornia Vermentino impiantato tra il 1997 ed il 2004, n° di ceppi 9000 (particella 575)
- circa 6200 mq. di oliveto iscritto all'IGP Toscano Biologico con piante di età compresa tra 4 e 20 anni oltre ad alcune piante centenarie (particella 575 per mq.. 6200 oltre ad altra particella non pignorata)
- circa HA 3.00.00 di seminativo semi antichi (particelle 42 per mq 1160, 575 mq. 13415, particella 108 per mq. 410, particella 102 mq. 1940, particella 229 mq. 2940, particella 230 per mq. 5240, particella 88 tara e oltre ad altre particelle non pignorate)
- circa mq. 14423 (tare) per resedi e strade

Si precisa che le superfici sopra indicate sono riferite alle colture in atto rilevate attraverso il portale ARTEA, pertanto possa risultare in parte con corrispondenti alle superfici catastali

- **FABBRICATI**

Tutti i fabbricati che costituiscono l'azienda presentano caratteristiche costruttive di finitura proprie dell'edilizia rurale tipica delle campagne toscane, con struttura portante in muratura mista di pietrame e laterizio per i fabbricati originari, in calcestruzzo armato per i fabbricati di nuova costruzione (cantina e tettoia) solai latero-cementizi per i fabbricati nuovi ed in legno in quelli vecchi, copertura falde con manto in tegole di laterizio alla toscana, facciate in pietrame e faccia vista e ad intonaco civile per la cantina, pluviali e gronde in rame,

I corpi che fanno parte dell'azienda agricola, riuniti a formare il centro aziendale, sono costituiti da vari edifici rurali con destinazione agricola ed agrituristica:

Fabbricato ad uso abitativo ed agrituristico

Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra, ed è formato di fatto al piano terreno da un appartamento destinato ad alloggio dell'imprenditore agricolo formato da due vani, cottura-soggiorno ed accessori, per una superficie lorda (SEL) di circa mq. 65 con annesso un locale uso cantina della superficie lorda di mq. circa 10, da due magazzini agricoli con ripostiglio per complessivi di circa mq. 100, oltre ad un piccolo ripostiglio esterno di mq. 2. (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto)

Internamente l'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione con pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno, porte interne in legno, finestre in alluminio protette da persiane alla "fiorentina", bagno completo di w.c., lavabo, bidet e vasca con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente, locali magazzino rispettivamente pavimentati in piastrelle di gres ed in cemento entrambi privi di

infisso esterno.

Al piano primo raggiungibili tramite una scala esterna sono di fatto presenti tre appartamenti ad uso agriturismo , il primo a destra per chi sale le scale formato da tre vani, cucina ed accessori per una superficie lorda (SEL) di mq. 74, il secondo a sinistra per chi sale scale formato da un vano, cottura-soggiorno ed accessori per una superficie lorda di mq. (SEL) 45, l'altro ubicato in posizione centrale rispetto agli altri è formato da un vano, cottura-soggiorno ed accessori per una superficie lorda (SEL) di mq. 63.(misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto).*(vedi foto da 3 a 7)*

Internamente gli appartamenti presenta le seguenti caratteristiche di finitura: *pavimenti in piastrelle di grès ceramico (l'appartamento posto a destra) ed in piastrelle di graniglia,, pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno, finestre in legno protette da persiane in alluminio alla "fiorentina", bagni completi di w.c., lavabo, bidet e vasca con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente.**(vedi foto)*


Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico, idrico, climatizzazione, gas con bombola, stufa a legna .

Fabbricato ad uso cantina vinificazione

A lato del fabbricato agriturismo, precisamente sul lato sinistro per chi dal resede esterno guarda il complesso è presente un edificio di nuova costruzione adibito a cantina per la vinificazione.

Il fabbricato internamente è formato da un locale vinificazione, un locale

stoccaggio, un locale magazzino, un locale cantina, ed una latra zona da adibire a servizi e sala degustazione ancora da completare. , il tutto per una superficie lorda di circa mq. 550 oltre ad un porticato esterno di mq. 180 circa (misure rilevate da planimetrie)(*vedi foto*)




Detti locali, in fase di completamento essendo ancora da ultimare alcune opere , presentano *pavimenti in cemento, pareti ad intonaco civile, infissi esterni in lamiera , porte interne in legno, (vedi foto)*

Magazzino e tettoia

All'interno dell'area centrale dell'azienda sono inoltre presenti un fabbricato rurale di vecchia costruzione adibito a magazzino e locali ripostiglio per una superficie lorda di mq. 100 circa (misure rilevate da planimetrie)

Detto fabbricato si presenta in scadente stato di conservazione con struttura portante in pietrame, pavimenti in mattoni




Sul retro è presente una tettoia di nuova realizzazione aperta su tutti i lati che occupa una superficie in pianta di mq. 160e si eleva per un'altezza di mq. 5 circa (misure rilevate da planimetrie)

Si precisa che carico della corte distinta alla particella 43 sub. 605 risulta costituita una servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi, e in particolare a favore dei beni distinti alla particella 43 , sub. 608 e sub. 605

***6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

L'azienda è posta in località Fossoni, con accesso dalla strada collegato a quella Provinciale per Suvereto , in una zona rurale circondata da vaste arre a verde coltivate e da insediamenti abitativi.



L'ambiente è salubre e panoramico, la presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è concentrata nel centro di Suvereto distante circa 1 Km.

Dal punto di vista urbanistico i beni sono classificati nel R.U. Vigente approvato con delibera n° 25/11 in parte in Zona E e in minima parte in zona B sottozona T4 (vedi allegato 18)

*7) STIMA DEL BENE

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il “principio dello scopo” e cioè che “il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima”² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

*“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...”*³.

Ed infatti “..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere.

1 Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

2 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

3 I. Micheli in “Corso di Estimo ” Ed. Calderini pag. 142

Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”⁴.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

4 G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”⁶

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

5 International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

6 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

7 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁸ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*⁹ che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.”. Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”.

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹⁰.

***7-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione

8 IVS 2007 – S.2

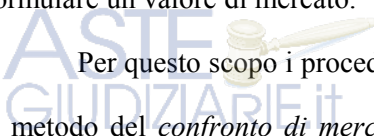
9 Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

10 Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto 2.12, pubblicato da Tecnoborsa e

che definisce gli Standards Italiani di Valutazione.

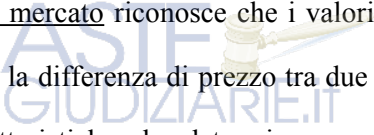
di determinati principi e regole¹¹.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il “principio dello scopo” che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.



Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹², quello *finanziario*¹³ e quello dei *costi*¹⁴, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all’immobile in esame.



Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili

11 IVS 2007 – GN.1

12 Sales comparison approach;

13 Incombe capitalisation approach;

14 Cost approach;

acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, siamo di fronte a beni immobili facenti parte di una azienda agricola.

Questa è definita dal CVI come “ *l'unità tecnico-economica dove si realizza la produzione di beni e prodotti in conseguenza di decisioni imprenditoriali*” e nasce

dalla combinazione fisica dei fattori produttivi tra cui : il capitale fondiario costituito dal terreno, dai fabbricati, arboreti ecc che consentono l'esercizio agricolo (investimenti fondiari) , il capitale di esercizio costituito dagli strumenti di scorta quali macchinari, prodotti di scorta e dal capitale di circolazione, il lavoro e l'impresa.

Le aziende agricole si possono configurare quindi come beni complessi costituiti dalla terra originaria e dalle dotazioni di immobili, infrastrutture, colture temporanee e permanenti, impianti e macchinari, di industrie agrarie di trasformazione dei prodotti agricoli.

La stima del valore di mercato delle aziende agricole si basa sul metodo del confronto che si può svolgere con il di mercato, che si fonda sul procedimento di stima monoparametrica, con procedimento di stima pluriparametrico (MCA) e sul sistema di ripartizione, oppure con il metodo finanziario che si fonda sulla capitalizzazione del reddito aziendale ¹⁵.

La particolarità di questa stima, è rappresentata non dalla visione unitaria dell'azienda, data dall'impresa che organizza e attiva i fattori della produzione in conseguenza delle decisioni imprenditoriali, ma dalla scissione di questa combinazione fisica dei fattori produttivi con i beni immobili, ed è per questo che non verranno trattati gli strumenti ed i prodotti di scorta presenti nell'azienda così come l'impresa (avviamento commerciale).

Di seguito quindi si procederà alla stima del capitale fondiario dell'*****

15 CVI capitolo 13-punto 4.13.4

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che non vi sia un unico procedimento di stima applicabile ma più procedimenti ovvero scomponendo le diverse tipologie immobiliari che costituiscono il complesso e applicando pertanto il metodo del confronto di mercato per quanto riguarda i terreni, ed attraverso il metodo dei costi per quanto riguarda i fabbricati, con verifica attraverso il metodo finanziario per quelli finalizzati all'attività agrituristica.

a) STIMA DEI TERRENI

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati

impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Detto questo, in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento per procedere ad una stima con il MCA, nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita e/o offerte di vendita, quest'ultime opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie fondiaria espressa in ettari.

Un giudizio di stima, così formulato, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Oggi, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al

momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficile.

Il mercato immobiliare ha conosciuto negli ultimi anni una crescita notevole, dovuta probabilmente alla situazione internazionale che, a parere degli esperti del settore, ha deviato su di esso risparmi che una volta erano appannaggio dei mercati valutari e finanziari, facendo così elevare i prezzi degli immobili; a ciò va aggiunto anche che il costo del denaro aveva raggiunto livelli molto bassi facilitando il ricorso al prestito bancario per l'acquisto di immobili.

Ma oggi pesano sul mercato immobiliare il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione.

Queste incertezze rendono ancor di più "anomalo" tale mercato, che non ha ancora prodotto il temuto "sboom" per l'equilibrio ancora esistente tra domanda ed offerta, seppur minime; da qui la disparità di prezzi che si trovano nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Dalle ricerche di mercato eseguite attraverso la verifica di *offerte di vendita* rilevabili da pubblicazioni riferite a terreni con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima nonché attraverso verifiche di recenti compravendite rilevate in zona analoghe (riferite ad ordinamenti culturali in parte diversi) sono stati rilevati

prezzi di vendita riferiti ad ettaro.

Si precisa che i valori attribuiti ai terreni oggetto di stima sono stati adattati in riferimento all'estensione rilevata tramite ARTEA, alla reale quantità e qualità colturali nonché allo stato di salute delle colture che come già detto risultano abbandonate da qualche anno; le superfici di seguito riportate sono riferite alle colture realmente in atto e sono da intendersi al netto di tare, fossi, strade, fabbricati, pertanto i valori di seguito attribuiti sono comprensivi dell'intera estensione delle particelle.

Attraverso le indagini svolte si ritengono congrui i prezzi di seguito riportati :

- € 200.000,00/ha per vigneto DOCG Suvereto di Cabernet Sauvignon
- € 200.000,00/ha per vigneto DOCG Suvereto di Sangiovese
- € 200.000,00/ha per vigneto DOCG Suvereto di Merlot
- € 150.000,00/ha per vigneto DOC Val di Cornia Vermentino
- € 40.000,00/ha per oliveto
- € 25.000/ha per seminativo

Applicando i prezzi sopra riportati alla superficie effettiva delle colture rilevate tramite ARTEA avremo i seguenti valori:

◆ vigneto DOCG Suvereto di Cabernet Sauvignon	
ha 01.07.00 a €/ha. 200.000,00	€ 214.000,00
◆ vigneto DOCG Suvereto Sangiovese	
ha. 00.70.00 a €/ha 200.000,00	€ 140.000,00
◆ vigneto DOCG Suvereto di Merlot	
ha. 0.93.80 a €/ha 200.000,00	€ 187.600,00

◆ vigneto DOC Val di Cornia Vermentino	
ha. 01.32.32 a €/ha 150.000,00	€ 198.480,00
◆ oliveto IGP	
ha. 00.06.20 a €/ha 14.000,00	€ 24.800,00
◆ seminativo	
ha. 03.00.00 a €/ha 25.000,00	€ 75.000,00
per un totale di	€ 839.880,00
ed in cifra tonda	€ 840.000,00

b) STIMA DEI FABBRICATI

Come già detto la scrivente ha optato per la determinazione del valore dei fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare oggetto della presente per l'applicazione del *metodo dei costi* successivamente verificato anche attraverso il *metodo finanziario (limitatamente a quelli strumentali all'attività agrituristica)*.

Questo metodo, detto anche di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, si basa sul principio di sostituzione che afferma che un soggetto non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che abbia la stessa utilità funzionale.

Per immobili di una certa vetustà sono applicabili delle detrazioni in considerazione delle varie forme di deprezzamento che possono essere relative a:

- deprezzamento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- obsolescenza funzionale, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori (prestazioni ed

esigenze);

- obsolescenza economica, relativa a condizioni esterne all'immobile quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello della domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc.

Per cui la stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto sarà determinata con il metodo dei costi mediante la seguente analisi, ancorché effettuata in maniera sommaria¹⁶ come costo di sostituzione di un fabbricato avente utilità e funzione equivalente a quello oggetto di stima:

a – Valore terreno

b – Costi

b.1 – costo costruzione a nuovo dei fabbricati

b.2 – oneri professionali

c – Profitto promotore

d – Deprezzamenti

d.1 – fisico

d.2 – funzionale

Non si entra nel merito di ciascuna determinazione, per la quale si rimanda alla tabella allegata. *(vedi tabella)*

¹⁶ “La stima del costo di costruzione a nuovo si può svolgere in modo sintetico ed in modo analitico: in modo sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili nella medesima tipologia e zona; il modo analitico si basa invece sulla redazione del computo metrico-estimativo applicato alla costruzione da valutare.”(CVI Iv edizione cap. 10.3.10).

Si precisa solo che i dati relativi ai costi sono stati desunti da prezzi correnti sul mercato, per il valore del terreno non avendo ottenuto dati attendibili dalla ricerca di mercato, si è proceduto a determinarlo in maniera indiretta attraverso il rapporto complementare, per il deprezzamento si è proceduto al calcolo del deterioramento fisico attraverso la formula lineare, sulla base della vetustà dell'immobile e della vita media dei suoi componenti .

Infine per l'utile del promotore questo è stato ricavato come interesse composto maturato con riferimento ai costi sostenuti, basato sulla remunerazione attesa dall'investitore e sul rischio specifico del promotore .

Nella valutazione di un investimento il tasso di interesse viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare questo tasso, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weighted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, atteso che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

$$I = \frac{E}{V}re + \frac{D}{V}rd(1 - t_c)$$

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

r_e = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

r_d = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

t_c = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Nel caso specifico verrà utilizzata la versione semplificata, senza la fiscalità, dal momento che si tratta di una stima immobiliare e non di una stima finanziaria di un'azienda.

Nel merito delle singole voci:

.1.1 tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (*risk free*) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (*risk premium*).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e comunemente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento, depurato dall'inflazione, mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico

dell'iniziativa (legato alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento tra BTP a 5 anni 1,568%¹⁷, inflazione, 0,100%, rischio urbanistico, 0% (considerato che è stato già approvato il piano urbanistico)¹⁸, rischio illiquidità, 1% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore 8,00% in considerazione della destinazione dell'iniziativa.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 10,47% per il fabbricato abitativo rurale e pari al 2,47% per i fabbricati rurali ad uso cantina e magazzini.

1.2 tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi al giugno 2015 e pari allo 0,05%¹⁹, inflazione al 0,10%, spread pari all'3,08%²⁰.

17 Fonte Ministero dell'Economia e delle Finanze il riferimento è a titoli emessi nel dicembre 2014.

18 Fonte Università Iuav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio illiquidità – valutabile tra l'1 ed il 2% – ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore) – con dato del terziario al 11-12%.

19 Fonte Euribor.it, media mensile giugno 2015

20 Ricavato dal tasso medio per mutui a tasso variabile pubblicati dal Ministero del Tesoro e riferiti

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 3,03%.

1.3 tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato in base alla percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio ($LTV = Loan\ to\ value$).

Nel caso in esame è stato assunta una percentuale del 30% di capitale proprio e del 70% del capitale a debito per il fabbricato abitativo rurale e pari al 50% di capitale proprio e a debito per gli altri fabbricati rurali, come avviene di norma per operazioni di finanziamento per beni non residenziali.

Da ciò deriva che il tasso di rendimento lordo è pari al 5,26% annuo per il fabbricato abitativo rurale e pari al 2,75% per gli altri fabbricati; attraverso la formula dei saggi equivalenti sono stati pertanto determinati i saggi riferiti alla data prevista di intervento per ciascun fabbricato assunta in anni, 2 in funzione della tipologia dell'immobile comprese le parti comuni come meglio specificato nella tabella dati allegata.

Sulla base di quanto sopra il valore di costo di ricostruzione deprezzato è risultato pari a :

- | | |
|--|--------------|
| ➤ fabbricato rurale abitativo | € 635.000,00 |
| ➤ fabbricati rurali (cantina, magazzino ecc) | € 871.000,00 |

per un totale di € 1.506.000,00 .

Il valore complessi del complesso immobiliare costituito da terreni e fabbricati

al periodo 01.01.2015-30.06.2015.

è quindi pari a:

✖ valore terreni	€ 840.000,00
✖ valore fabbricati	€ 1.506.000,00
✖ totale	€ 2.346.000,00
✖ -spese tecniche sistemazioni urbanistica (a corpo)	€ 10.000,00
✖ TOTALE	€ 2.336.000,00

(diconsi euro duemilioneitrecentotrentasei/00)

***7-B) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame considerato che il complesso immobiliare è locato a terzi (qualora il GdE consideri la durata della locazione fino al 2021) può essere valutato pari al 25% del valore di stima .

€ . 2.336.000,00 x 0,75 = € . 1.752.000,00

ed in cifra tonda € 1.750.000,00

(diconsi euro unmilionesettecentocinquanta/00).

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato.

Livorno, 10 Luglio 2015

il CTU

Geom. Paola Savatteri

Allegati generali:

- quesito G.d.E.;

- documentazione fotografica

Allegati:

- 1) lettera raccomandata a.r. per sopralluogo;
- 2) visure catastali
- 3) estratti di mappa catastali
- 4) elaborato planimetrico catastale
- 5) planimetria catastale sub. 604
- 6) planimetria catastale sub. 612
- 7) planimetria catastale sub. 610
- 8) planimetria catastale sub. 609
- 9) planimetria catastale sub. 611
- 10) planimetria catastale sub 602 porzione
- 11) planimetria catastale 602 porzione
- 12) copia pratica sanatoria
- 13) copia atti obbligo
- 14) copia autorizzazione attività agrituristica
- 15) visura Agenzia delle Entrate
- 16) copia contratto locazione
- 17) mappa colture
- 18) copia CDU
- 19) tabelle valutazione a costo