

-----TRIBUNALE DI LIVORNO-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

BANCA M.P.S. SPA

CONTRO

FATTORIA POGGIO GAGLIARDO SOC. AGRICOLA

RUOLO GEN.ES.IMM.RE N°. 138/14

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr. Luigi De Franco**

ESPERTO ESTIMATORE: **Ing. Barbara Squarcini**

DATA GIURAMENTO: **23/10/2014**

DATA PROSSIMA UDIENZA: **05/06/2015**

N° 2 LOTTI

NUMERO LOTTO	CATASTO	QUALITA'	QUANTITA'	LOCAZIONE
1	terreni	seminativo arborato	1	SP 14/B dei Tre Comuni Casale M.mo (PI)
		seminativo	1	
		seminativo arborato	1	
2	terreni	fabbricato rurale	1	SP 14/B dei Tre Comuni Casale M.mo (PI)

QUOTA PIGNORATA 1/1

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Barbara Squarcini, nata a Pisa il 28/05/1977, residente a Livorno, con Studio in Livorno via delle Cateratte 90 int 19, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Livorno al n° 1987/A, ha ricevuto incarico in data 16/09/2014 di effettuare la stima dell' immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina. Sulla base degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice le considerazioni che seguono.

1) Censimento dei beni immobili.

Al fine di perseguire la giusta valutazione nella stima dei terreni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ed una suddivisione efficiente in lotti, si sono seguiti sostanzialmente due criteri di valutazione. Da una parte si è tenuto in considerazione il principio dettato dall'estimo che invita a non penalizzare la redditività dei fondi agricoli (ovvero non depauperare i fondi stessi) con divisioni in piccoli lotti, ma piuttosto favorendone l'accorpamento fra particelle con medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche in sintonia con quanto previsto anche dall'Ordinamento Legislativo per le successioni come le LR 07/02/92 n.8 e diritto di prelazione dei confinanti come da art. 846 del C.C. D'altra parte si è valutata anche la vendibilità dei beni stessi e quindi si è cercato, pur nei riguardi di quanto detto precedentemente, di contenere per quanto possibile, l'estensione dei vari lotti e quindi anche il loro valore commerciale.

I beni immobili ubicati nel Comune di Casale Marittimo (PI)-Strada Provinciale 14/B dei Tre Comuni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Casale Marittimo (PI).

1.1 Descrizione catastale.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Casale Marittimo provincia di Pisa:

- Foglio 1 particella 6, sub. -, qualità Fabbricato Rurale, superficie 3460mq, reddito dominicale -, reddito agrario - .
- Foglio 1 particella 7, sub. -, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 63600mq, reddito dominicale Euro 229,93, reddito agrario Euro 147,81.
- Foglio 1 particella 8 AA, sub. -, qualità seminativo, classe 2, superficie 1700mq, reddito dominicale Euro 6,15, reddito agrario Euro 4,39.

- Foglio 1 particella 8 AB, sub. -, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 164mq, reddito dominicale Euro 6,65, reddito agrario Euro 4,28.

(Allegato n° 3 – Visura catastale n.: LI0008657, LI0091579, LI0008658)

(Allegato n° 4 – Planimetria catastale n.: LI0075712).

E' stata accertata la corrispondenza fra i dati indicati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali.

Alla data della trascrizione del pignoramento il proprietario dell'immobile risulta:

- **Fattoria Poggio Gagliardo Società Agricola S.R.L.** con sede in Torino C.F. 09420770019
proprietaria per 1/1

2) Trascrizioni ed Iscrizioni.

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti e degli ulteriori accertamenti svolti (Allegato n° 5

– Trascrizioni ed Iscrizioni), sui beni in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

a) Iscrizioni a favore:

- del 23/08/2006 Registro Particolare 5254 – **ATTO NOTARILE PUBBLICO – Conferimento in Società**, Pubblico Ufficiale Notaio Oppezzo Antonio Casale Monferrato (AL) Rep.63721 del 27/06/2006. A favore **Fattoria Poggio Gagliardo Società Agricola S.R.L.** per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro **Surbone Valter** per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

b) Trascrizioni contro:

- del 15/05/2014 Registro Particolare 2225 – **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Livorno Rep.1763/2014 del 07/04/2014. A favore **Banca Banca monte dei Paschi di Siena S.p.A.** per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro **Poggio Gagliardo Società Agricola S.R.L.** per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

c) Iscrizioni contro:

- del 06/08/2007 Registro Particolare 2203 **atto notarile pubblico - IPOTECA VOLONTARIA** Pubblico Ufficiale Notaio Alterio Anna. Repertorio 77115/14367 del 27/07/2007. A favore **Banca Toscana S.p.A.** per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro **Fattoria Poggio Gagliardo Società Agricola S.R.L.** per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- del 07/11/2013 Registro Particolare 1089 – **atto giudiziario- IPOTECA GIUDIZIALE** Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno. Repertorio 1293 del 25/10/2013. A favore cassa di **Risparmio di Volterra S.p.A.** per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro **Fattoria Poggio Gagliardo Società Agricola S.R.L.** per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3) Riferimenti urbanistici, edilizi e situazione in relazione alla L47/85 e successive modifiche

Urbanisticamente il bene è sito su area classificata nel seguente modo:

- Zona agricola: tutela e salvaguardia
- Sistema Territoriale: 1 Pianura Costiera
- Sottosistema 1.B Pianura Produttiva – UTOE 1.B.2 Ambito dei Terreni Alluvionali
- Pericolosità geomorfologica bassa
- Pericolosità idraulica classe 1 irrilevante
- Classe di vulnerabilità idrogeologica 3 sottoclasse 3A

Non risultano pratiche in rif. alla L.47/85 relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima.

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili in data 10/12/2014, il sottoscritto ha potuto verificare la completa conformità degli stessi allo stato di progetto esistente.

4) Situazione in relazione al D. Lgs. n°42/04.

Nessun vincolo relativamente alla Legge 42/04

LOTTO 1

5) Descrizione degli immobili pignorati.

5.1 Descrizione dello stato di fatto.

Il bene è sito nel Comune di Casale Marittimo (PI) nella parte pianeggiante del podere la Lupa ed ha accesso diretto dalla Strada Provinciale 14/B dei Tre Comuni; dista circa 4km est dal centro di Cecina e 7km est dalla costa. Trattasi di terreno agricolo di 65.440,00mq a carattere seminativo e seminativo arborato completamente pianeggiante con pendenze inferiori al 5% (non ha un'esposizione prevalente) e con un'altitudine inferiore ai 50m s.l.m. La zona ad uso seminativo è

attualmente incolta, ma mantenuta in ottimo stato; nel complesso il terreno si presenta in buone condizioni ed è munito di confini naturali.

Dalla SP 14B da cui la proprietà è separata lungo tutto il tratto sud per mezzo di una lunga siepe si ha accesso al bene tramite una strada sterrata pertinenziale. Gli altri confini sono naturali ovvero segnati da alberature che separano tale bene da altri terreni limitrofi.

I confini di detto bene risultano:

- lato nord, est, ovest: confine con altri terreni
- lato sud: confine con Strada Provinciale 14/B dei Tre Comuni

La superficie commerciale risulta di: 65.440,00 m²

(Allegato n° 1 – Documentazione fotografica)

(Allegato n° 2 – Planimetria appartamento stato rilevato/catasto)

6) Disponibilità del bene.

Il bene risulta libero.

7) Situazione rispetto all' inadempienze condominiali.

Non risultano inadempienze condominiali.

8) Valore di stima dei beni pignorati.

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali.

Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

La stima *per rivalutazione della rendita catastale*, porta ad ottenere un valore discostante da quello reale ottenibile dall'immissione di un bene sul mercato immobiliare.

La stima *per capitalizzazione dei redditi*, presenta una serie di punti deboli tanto nei suoi aspetti teorici quanto in quelli operativi. Da un punto di vista teorico non possono essere ritenuti principi logici, né la previsionalità dei redditi futuri e del saggio di sconto, né l'annullamento del profitto, in quanto condizione consequenziale dell'equilibrio di un lungo periodo del regime di libera concorrenza, in vista del quale è stato elaborato il procedimento di stima per capitalizzazione. Dal punto di vista operativo, tale stima diventa operazione complessa in quanto basata su modelli aleatori (è molto difficile che gli operatori economici abbiano quale dato delle compravendite un reddito al netto delle spese) che mettono quindi seriamente in discussione la possibilità che il risultato possa essere oggettivo. Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, ecc.) mediante coefficienti che andranno ad aggiornare il prezzo medio di mercato rilevato per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

8.1 Stima del bene

Superficie commerciale: totale 65.440,00m²

Stima analogica comparativa:

Quotazione media immobili per analogia: 8 €/m²

Quotazione corretta per l'appartamento oggetto di stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche: 8 €/m²

Quotazione di mercato = Tot. sup. commerciale x Quot. corretta

Quotazione di mercato = 65.440 x 8 = € 523.520

(diconsi euro cinquecentoventitremilacinquecentoventi/00) rappresenta il VALORE REALE del lotto di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

VALORE REALE DEL LOTTO

€ 523.520,00 (cinquecentoventitremilacinquecentoventi /00).

9) Valore a Base d'Asta.

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

$523.520 \times 85\% = 444.992,00 \text{ €}$

che si arrotonda a **€ 445.000,00**

(diconsi **euro quattrocentoquarantacinquemila/00**) rappresenta il **VALORE A BASE D'ASTA** del lotto di cui alla presente esecuzione immobiliare.

10) Possibilità di divisione dei beni.

Per la tipologia del bene per la sua metrature e per l'ubicazione rispetto al LOTTO 1 il bene potrebbe essere suddivisibile in più unità particelle.

10) I.V.A.

Trattandosi di bene posseduto da Società s.r.l., la vendita è soggetta ad I.V.A.

LOTTO 2

11) Descrizione degli immobili pignorati.

11.1 Descrizione dello stato di fatto.

Il bene è sito nel Comune di Casale Marittimo (PI) nella parte pianeggiante del podere la Lupa ed ha accesso diretto dalla Strada Provinciale 14/B dei Tre Comuni; dista circa 4km est dal centro di Cecina e 7km est dalla costa. Trattasi di terreno agricolo di 3460 mq con sovrastante fabbricato rurale di due piani fuori terra libero su quattro lati di costruzione antecedente al 1945. Dalla SP 14B da cui la proprietà è separata lungo tutto il tratto sud per mezzo di una lunga siepe si ha accesso ai beni tramite una strada sterrata pertinenziale. Al fabbricato rurale sono annessi: un deposito per macchine e attrezzature privo di copertura e pavimentazione in adiacenza al prospetto nord, due fabbricati atti al ricovero di animali (annesso 1 ex porcilaia; annesso 2 pollaio) ed un pozzo.

TERRENO:

Il terreno su cui sorge il fabbricato si estende per metri quadrati 3.460,00 ed è pianeggiante con pendenze inferiori al 5% (non ha un'esposizione prevalente), ha un'altitudine inferiore ai 50m s.l.m.

FABBRICATO RURALE

Il fabbricato rurale sorge su un terreno pertinenziale di 3460 mq ed è così composto:

PIANO TERRA: locale 1 (ex stalla e magazzino), locale 2 (zona giorno con grande caminetto in muratura), locale 3.

Il locale 1 è un locale ampio con finestre lungo i prospetti sud ed est; da tale locale tramite un'apertura sottostante al vano scala accediamo al locale 2 dotato di un grande camino a tutta parete. Il locale 2 ha una finestra che affaccia a sud e una porta di accesso all'esterno (lato sud).

Nel locale 2 di fianco al camino vi è una porta che ci consente di accedere ad un piccolo disimpegno che funge da punto di collegamento col vano scala, il locale 3 e l'esterno (lato ovest). Il locale 3 ha un affaccio in direzione ovest ed una porta verso l'esterno (lato nord) di collegamento con l'area deposito attrezzi agricoli.

PIANO PRIMO: sei locali abitabili di diversa metratura e bagno con finestra.

Dal vano scala possiamo accedere al primo piano caratterizzato da un corridoio lungo il quale si distribuiscono tutti i vani. I locali 1, 2, 3 affacciano in direzione sud, i locali 4, 5, 6 in direzione nord

ed il bagno in direzione est. I soffitti hanno altezze variabili da 3,20m a 5,00m e sono costituiti da un sistema di travi e travicelli in legno e tavelle in laterizio.

Il fabbricato è in stato di degrado sia esterno che interno. Le facciate infatti presentano ampie zone prive di intonaco costituite da pietre a vista miste a mattoni e gli infissi sono in legno in evidente stato di vetustà; Internamente le pareti sono in ampia percentuale deteriorate sia per il degrado dell'intonaco privo di qualsiasi manutenzione sia per la presenza in diverse zone del piano terra e del primo piano di lesioni di tipo fessurativo a sviluppo orizzontale e diagonale. I solai sono in buono stato dal punto di vista strutturale, ma presentano finiture oramai desuete e degradate dal tempo in cemento per quanto concerne il locale 1 del piano terra e in cotto in tutti gli altri locali. Il soffitto del piano primo è interessato da numerosi fenomeni infiltrativi di considerevole entità e fa presupporre uno stato deteriorativo della copertura. L'immobile inoltre non è munito di impianto di riscaldamento mentre sono presenti, ma non funzionanti e completamente desueti l'impianto elettrico ed idrosanitario.

La proprietà è immersa nel verde circondata da campi ad uso seminativo in buono stato di manutenzione in quanto la terra viene periodicamente lavorata. Nella parte di terreno di pertinenza dell' annesso rurale sorgono anche due fabbricati per ricovero di animali ed un pozzo. L'annesso 1 (ex porcilaia) è in pessimo stato di manutenzione e presenta un avanzato stato deteriorativo, mentre il pozzo e l'annesso 2 sono in discreto stato.

Il terreno agricolo si estende per ha 6 are 36 ed è delimitato da confini naturali costituiti da alberi lungo i lati nord est ed ovest e da una siepe di alloro per quanto riguarda il confine sud ovvero quello adiacente alla strada.

FABRICATI ANNESSI

Per quanto riguarda il Fabbricato 1 si presenta privo della quasi totalità del tetto ed in stato di degrado con il muro portato a pietra a causa del grado di vetustà.

Per quanto riguarda il fabbricato 2 è adibito tutt'ora a ricovero per animali distribuito su due piani e portato a mattone dal deterioramento.

I confini di detto immobile risultano:

- lato nord, sud, est, ovest: lati liberi

La superficie commerciale (calcolata secondo la normativa UNI10750) risulta di:

fabbricato rurale + annessi + terreno pertinenziale 410 m²

(Allegato n° 1 – Documentazione fotografica)

(Allegato n° 2 – Planimetria appartamento stato rilevato/catasto)

12) Disponibilità del bene.

Il bene risulta libero e non abitato, ma sono presenti attrezzi e mobilia varia.

13) Situazione rispetto all' inadempienze condominiali.

Non risultano inadempienze condominiali.

14) Valore di stima dei beni pignorati.

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. La stima *per rivalutazione della rendita catastale*, porta ad ottenere un valore discostante da quello reale ottenibile dall'immissione di un bene sul mercato immobiliare.

La stima *per capitalizzazione dei redditi*, presenta una serie di punti deboli tanto nei suoi aspetti teorici quanto in quelli operativi. Da un punto di vista teorico non possono essere ritenuti principi logici, né la previsionalità dei redditi futuri e del saggio di sconto, né l'annullamento del profitto, in quanto condizione consequenziale dell'equilibrio di un lungo periodo del regime di libera concorrenza, in vista del quale è stato elaborato il procedimento di stima per capitalizzazione. Dal punto di vista operativo, tale stima diventa operazione complessa in quanto basata su modelli aleatori (è molto difficile che gli operatori economici abbiano quale dato delle compravendite un

reddito al netto delle spese) che mettono quindi seriamente in discussione la possibilità che il risultato possa essere oggettivo. Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, ecc.) mediante coefficienti che andranno ad aggiornare il prezzo medio di mercato rilevato per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

14.1 Stima del bene

Superficie commerciale: totale 410m² (Norma UNI 10750.) derivante da:

fabbricato rurale 350 m²

annessi agricoli 53 m²

terreno pertinenziale 3460 m²

Stima analogica comparativa:

FABBRICATO RURALE + ANNESSI + TERRENO

Quotazione media immobili per analogia: 3.000,00 €/m²

Quotazione corretta per l'appartamento oggetto di stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche: 1.500 €/m²

Quotazione di mercato = Tot. sup. commerciale x Quot. corretta

Quotazione di mercato = 410 x 1.500 = € 615.000,00

(diconsi euro seicentoquindicimila/00) rappresenta il VALORE REALE del lotto di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

VALORE REALE DEL LOTTO

€ 615.000,00 (seicentoquindicimila/00).

15) Valore a Base d'Asta.

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

$$522.750 \times 85\% = 348.500,00 \text{ €}$$

che si arrotonda a **€ 522.750,00**

(diconsi **euro cinquecentoventiduemilasettecentocinquanta/00**) rappresenta il **VALORE A BASE D'ASTA** del lotto di cui alla presente esecuzione immobiliare.

16) Possibilità di divisione dei beni.

Per la tipologia del fabbricato per la sua metrature e per l'ubicazione rispetto al terreno agricolo circostante l'immobile potrebbe essere suddivisibile in più unità immobiliari.

17) I.V.A.

Trattandosi di bene posseduto da Società s.r.l., la vendita è soggetta ad I.V.A.

Livorno 24 marzo 2015

L'Esperto

Ing. Barbara Squarcini