

TRIBUNALE DI LIVORNO
Sezione fallimentare
Concordato preventivo N. 10/2013

Giudice delegato: dott. Franco Pastorelli
Liquidatore giudiziale: dott. Alberto Galli

PERIZIA DI MODIFICA DEI LOTTI RESIDUI DELLA TENUTA DI VIGNALE

A espletamento dell'incarico avuto dalla Sezione fallimentare del Tribunale di Livorno e dal Liquidatore giudiziale dott. Alberto Galli di rimodulare la consistenza di alcuni lotti di cui alla perizia di revisione redatta dal sottoscritto in data 08/09/2023 al fine raggiungere un risultato che renda la nuova configurazione più funzionale alla cessione ad eventuali acquirenti, il sottoscritto dottore agronomo Enrico Biagioni iscritto all'Ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Livorno al n. 66, eseguite le ricerche necessarie al compito affidatogli, di seguito

espone

il risultato delle proprie valutazioni.

I valori di mercato dei nuovi compendi saranno in generale confermati, ma in alcuni casi rivisitati ed adeguati alla situazione attuale.

I lotti non modificabili saranno naturalmente quelli che al momento della presente perizia sono stati assegnati all'asta e/o già alienati, ossia i lotti A, B, C, D, E, F (in corso di assegnazione) e L (area edificabile).

Non sarà modificato il lotto G costituito da un solo fabbricato terra tetto denominato “Casa dei salariati”. Questo immobile, a seguito di variazione catastale presentata e protocollata in data 05/12/2024 al n. LI0092752 dell’Agenzia delle Entrate, ha modificato parzialmente i dati catastali: i magazzini e gli uffici al piano terreno sono ora distinti in categoria D/10 al Foglio 56 mapp. 211 sub. 607; gli appartamenti soprastanti, non oggetto di variazione catastale, hanno mantenuto i dati catastali originari.

Con la stessa variazione catastale con causale “frazionamento con cambio di destinazione” sopra indicata è stato frazionato il D/10 che comprendeva in un’unica unità immobiliare tutte gli edifici produttivi presenti in azienda (cantina, frantoio, scuderie, magazzini, ecc.), costituendo cinque entità autonome con identificativi catastali modificati, così come nella tabella che segue:

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		56	210	601								
			56	211	602								
			56	212	601								
			58	8	602								
			58	112	602								
			58	113	601								
2	C		56	210	602	LOCALITA' VIGNALE VECCHIO, SNC, p. T-1		D/10			0	4.600,00	
3	C		56	211	607	LOCALITA' VIGNALE VECCHIO, SNC, p. T		D/10			0	2.600,00	
4	C		56	212	602	LOCALITA' VIGNALE VECCHIO, SNC, p. T		C/6	04	63	77	266,80	
5	C		58	8	605	LOCALITA' VIGNALE VECCHIO, SNC, p. T		D/10			0	3.200,00	
6	C		58	112	604	LOCALITA' VIGNALE VECCHIO, SNC, p. T-1		D/10			0	3.800,00	
			58	113	602								

S = soppresso C = costituito

Quanto sopra si è reso necessario per sistemare dal punto di vista catastale i Lotti al momento già assegnati ed i Sub Lotti che andremo a costituire.

Saranno modificati facendo riferimento alla precedente perizia i lotti H, I e M.

Costituzione dei Sub Lotti dal lotto H

L’originario Lotto H viene suddiviso nel modo seguente:

1. **Sub Lotto H1** costituito dal solo fabbricato cantina – ex frantoio con resede circostante identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 56 mapp. 210 sub. 602;

2. **Sub Lotto H2** formato dalla sola particella 35 del Foglio 56 che è un vecchio vigneto infettato dal mal dell'esca di ettari 2,0220;
3. **Sub Lotto H3** rappresentato dalle particelle 11, 56, 125 e 126 del Foglio 56 nei pressi della cantina di cui al sub lotto H1, costituito da un vigneto di ettari 2,9820 (mapp.11) e da terreni seminativi della superficie di ettari 1,8910;
4. **Sub Lotto H4:** vigneti cosiddetti "dell'orto e del poggio" e terreni seminativi adiacenti, il tutto distinto alle particelle 33, 35, 37, 38, 39, 97, 99, 101, 103, 104 e 108 del Foglio 58. A questo sub lotto verrà aggregato il fabbricato di cui al Foglio 56 mapp. 212 sub. 602 attualmente inserito nel Lotto M rappresentato da un box per cavalli (derivato dalla variazione catastale citata in precedenza);
5. **Sub Lotto H5:** vigneti cosiddetti "vigna lunga e vigna del lago" e seminativo attiguo distinti alle particelle 45, 46, 54, 60 e 75 del Foglio 58.

Costituzione dei Sub Lotti dal lotto I

Il Lotto I sarà così suddiviso:

1. **Sub Lotto I1:** area preboschiva con ulivi di circa ettari 5,5000 (da definire meglio con frazionamento catastale) distinta al Foglio 59 con porzioni delle particelle 50, 115, 116 e 200 e con le particelle intere 111 e 112;
2. **Sub Lotto I2:** Stalla con porzione di bosco;
3. **Sub Lotto I3:** boschi rimanenti e altri terreni preboschivi.

Costituzione del Sub Lotto dal lotto M

Dopo che il box da cavalli (Foglio 56 mapp. 212 sub. 602) è andato a far parte del Sub lotto H4, dell'originario Lotto M rimarrebbe il solo fabbricato padronale comprendente due abitazioni, uffici, magazzini e la quota della Cappella.

Il sottoscritto ritiene di aggregare, senza aumento di valore, a questo fabbricato i terreni seminativi di cui alle particelle 1 e 55 che si trovano adiacenti ad esso e che erano state inserite nell'originario Lotto H.

Sub Lotto M1: fabbricato padronale distinto al Foglio 58 particella 8 con tutti i subalterni costituito da magazzini e uffici al piano terreno, due abitazioni al

piano primo, secondo, terzo e quarto, la quota sulla Cappella ancora consacrata distinta al Foglio 58 mapp. A e i terreni di cui ai mappali 1 e 55 che hanno una superficie complessiva di ettari 0,7690.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SUB LOTTI

SUB LOTTO H1

E' costituito dal solo fabbricato cantina con ex frantoio sovrastante e resede scoperto.

Dopo la variazione catastale degli edifici D/10 del 05/12/2024 l'unità immobiliare ha assunto i seguenti dati catastali: Foglio 56 mapp. 210 sub. 602.

La cantina è un grande fabbricato storico terra tetto sito in posizione nord rispetto al centro aziendale.

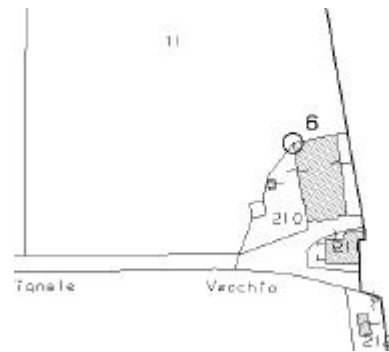
Il fabbricato ha una corte esclusiva ed è articolato su due livelli fuori terra dei quali il piano terreno parzialmente interrato.

Il piano terreno è adibito a cantina enologica suddivisa in vari spazi: sale per la fermentazione, conservazione e invecchiamento nonché locali per imbottigliamento, etichettatura, confezionamento e vendita del prodotto.

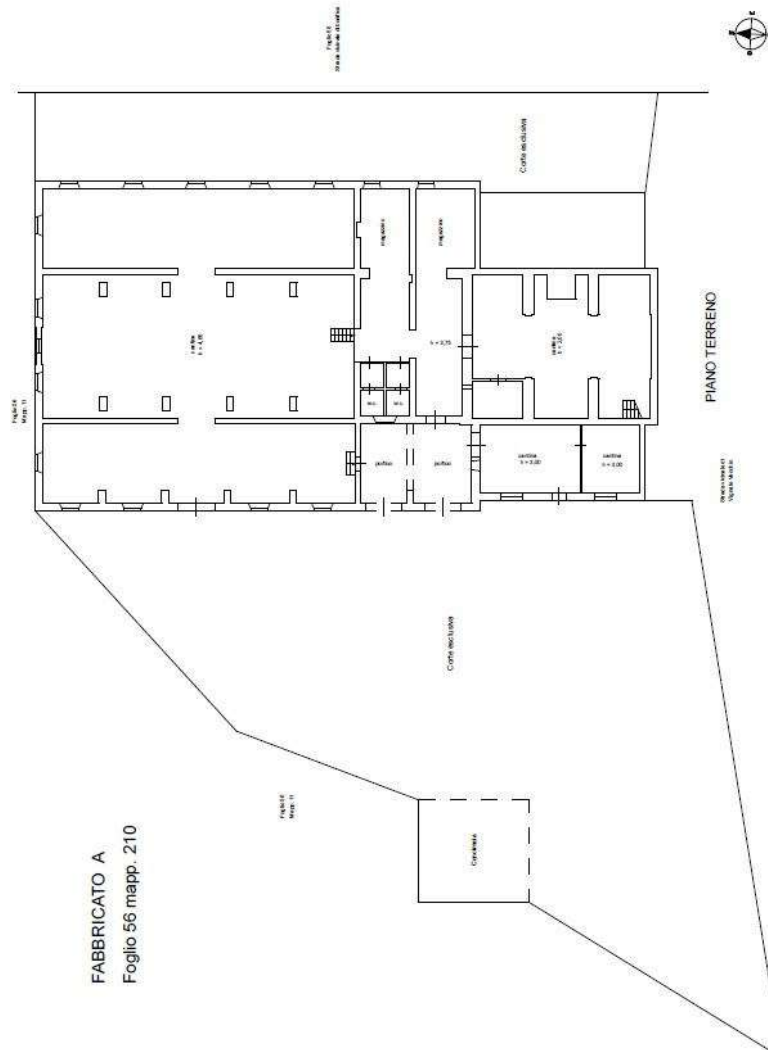
Il primo piano era un vecchio frantoio ora non più in uso alcuni magazzini ed una falegnameria.



Cantina PT e frantoio P1

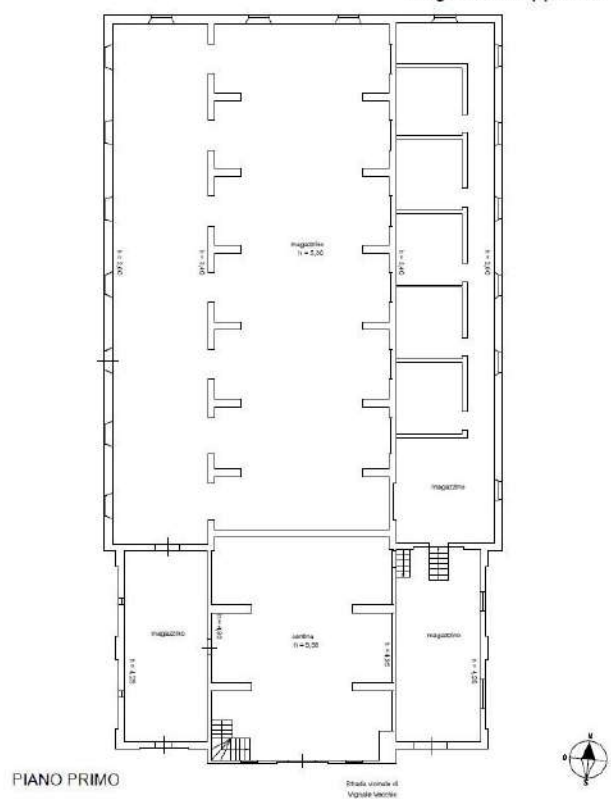


Estratto di mappa F.56 particella 210



Pianta fabbricato cantina Piano Terreno

FABBRICATO A
Foglio 56 Mapp. 210



Pianta frantoio Piano Primo



Panoramica della cantina

Il piano terreno presenta una superficie lorda di mq 740 circa a cui è annesso un piazzale anteriore e posteriore di complessivi mq 1.200 circa (compresa la concimaia).

La cantina non viene utilizzata da molto tempo per cui è possibile che per l'utilizzo peculiare gli impianti esistenti non siano a norma di legge.

Il piano primo ha una superficie di mq 810 circa quindi maggiore del piano terreno essendo una parte di quest'ultimo interrata.

Per la valutazione a prezzo di mercato attuale del manufatto di cui si parla si ritiene di confermare i valori già attribuiti nella precedente perizia.

Per quanto sopra il valore da attribuire interamente al **Sub Lotto H1** costituito dalla cantina, vecchio frantoio e cortile è secondo il sottoscritto di:

€ 1.100.000,00 (diconsi Euro unmilione cetomila/00).

SUB LOTTO H2

Si tratta di un vecchio vigneto rovinato da il mal dell'esca ed altri eventi naturali dell'estensione di circa due ettari (precisamente Ha 2,0220) posto in posizione nord ovest dal centro aziendale distinto al Foglio 56 con la particella 35



Foglio 56 mapp. 35 vigneto



Vigneto F. 56 mapp. 35 visto da nord-est



Vigneto F. 56 mapp. 35 visto da sud-est

Il vigneto fu impiantato nell'anno 1994 con sesto non intensivo di vitigni Vermentino, Trebbiano e Cabernet.

Il soprassuolo (viti) è privo di valore per le ragioni sopra accennate ma il terreno conserva per legge i cosiddetti "diritti di reimpianto" che potranno essere sfruttati per ripristinare interamente la vigna con una nuova piantagione.

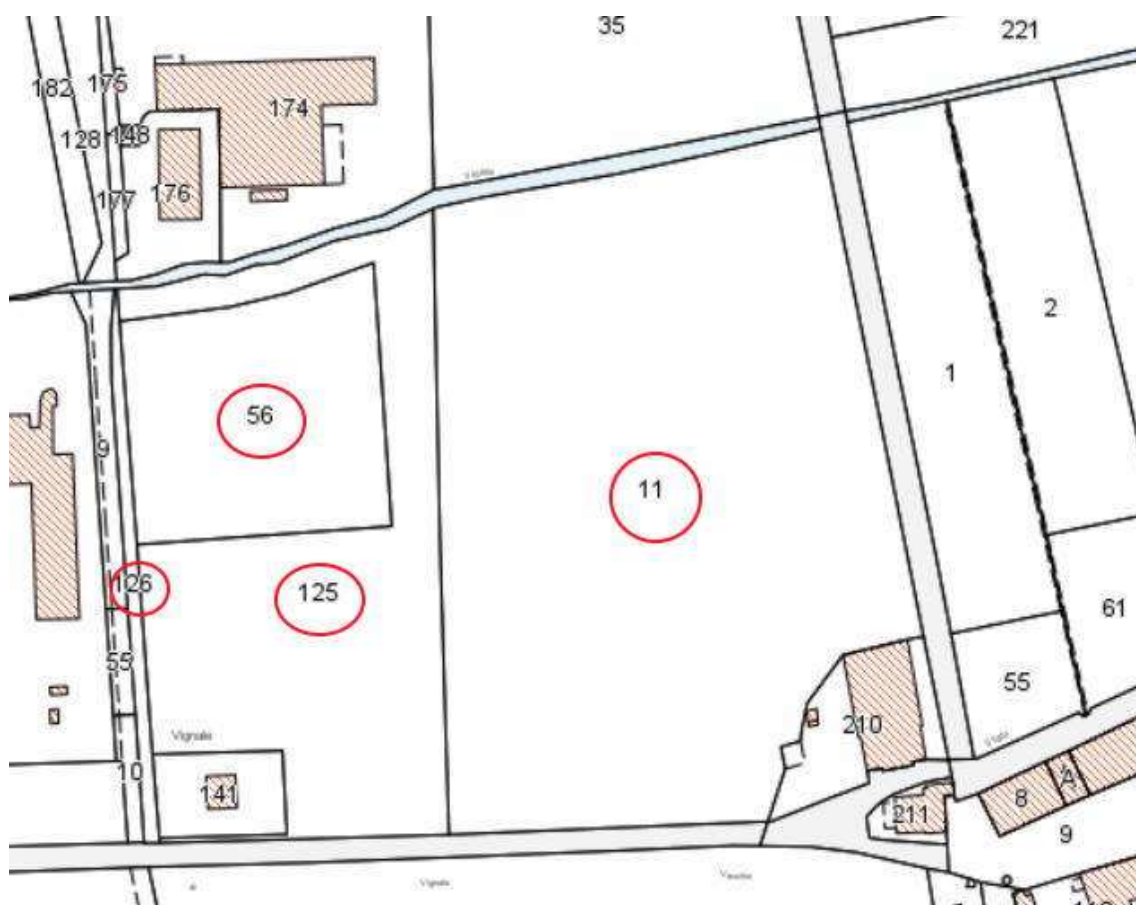
Il sottoscritto ritiene che vista la situazione, considerando il costo delle operazioni di bonifica e di reimpianto, il terreno facente parte del Sub Lotto H2 possa avere un valore di mercato unitario di €/Ha 30.000,00 e quindi una quotazione complessiva di:

€/Ha 30.000,00 x Ha 2,0220 = € 60.660,00 da arrotondarsi a **€ 60.600,00** (diconsi Euro sessantamilaseicento/00).

SUB LOTTO H3

Comprende il vigneto che si trova a ridosso dell'edificio cantina trattato nel Sub Lotto H1 ed rappresentato dalle particelle 11, 56, 125 e 126 del Foglio 56.

Il sub lotto è costituito da un vigneto di ettari 2,9820 (mapp.11) e da terreni seminativi della superficie di ettari 1,8910.



Vigneto e seminativi F. 56 mapp. 11-56-125-126



Vigneto con seminativi F. 56 mapp. 11 ecc.

Foglio	Mapp.	Superficie Ha	Qualità colturale
56	11	2,9820	Vigneto
	56	0,6710	Seminativo
	125	1,1340	Seminativo
	126	0,0860	Seminativo
		1,8910	Superficie seminativi

Superfici catastali

Il vigneto fu impiantato nell'anno 2000 con vitigni sangiovese, cabernet sauvignon e merlot.

I cordoni speronati (forma di allevamento) si trovano in ottimo stato di coltivazione e privi di fallanze.

Per la valutazione del prezzo di mercato di quanto rappresentato in questo Sub Lotto, il sottoscritto segue la falsa riga della sua precedente perizia considerando però il tempo intercorso con la presente che rende il vigneto è più vecchio di un anno e mezzo.

Considerando i valori già stimati ritiene di poter valutare unitariamente il terreno a vigna Euro/Ha 75.000,00 e i terreni a seminativo Euro/Ha 12.000,00.

Facendo le dovute operazioni il valore di mercato del Sub Lotto H3 diviene:

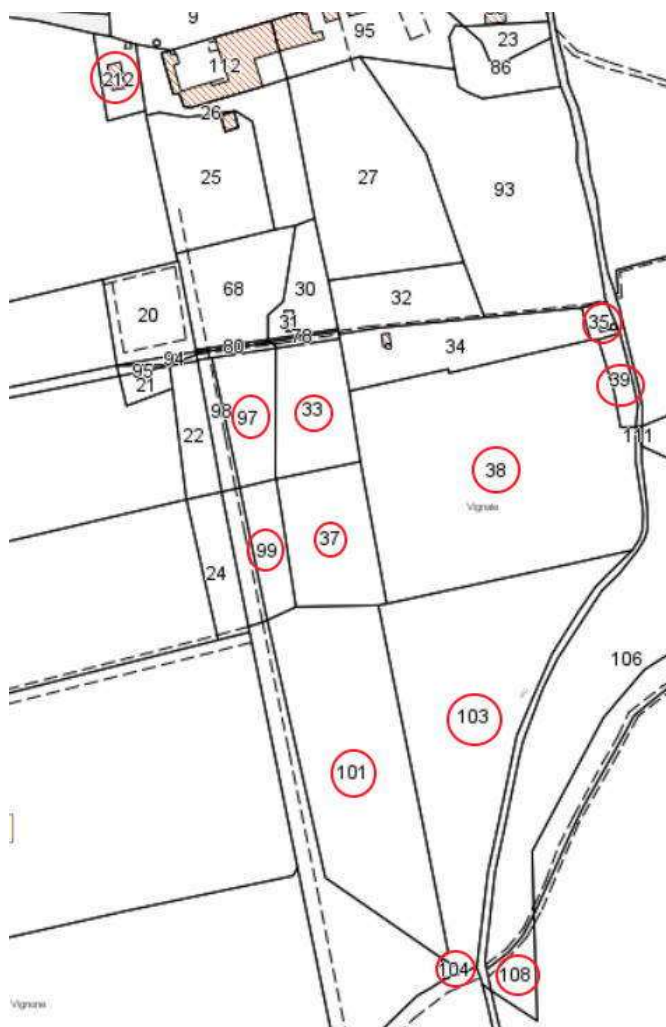
Euro/ha 75.000,00 x Ha 2,9820 + Euro/ha 12.000,00 x Ha 1.8910 = Euro 223.650,00 + Euro 22.692,00 = Euro 248.342,00 da arrotondarsi ad **Euro 248.300,00 (diconsi Euro duecentoquarantottomilatrecento/00).**

SUB LOTTO H4

E' costituito dai vigneti cosiddetti "dell'orto e del poggio" e dai terreni seminativi adiacenti, il tutto distinto alle particelle 33, 35, 37, 38, 39, 97, 99, 101, 103, 104 e 108 del Foglio 58.

Tali terreni sono per il 95% della superficie coperti da vigneti e per il 5% sono seminativi.

La particella 35 è un pozzo.

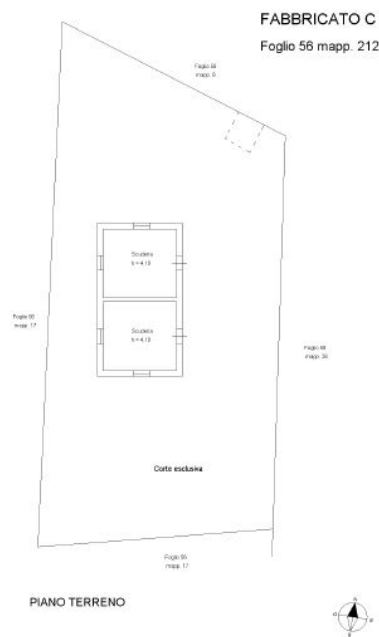


Estratto mappa catastale Sub Lotto H4



Vigneti di cui ai mappali 101, 103 e 104 del Foglio 58.

A questo Sub Lotto viene abbinato un annesso agricolo in muratura destinato a box per cavalli distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al Foglio 56 mapp. 212 subalterno 602 di categoria C/6 consistenza mq 63 netti e 77 lordi, compreso di cortile scoperto.



Planimetria catastale box cavalli



Box cavalli mapp. 212 F. 56

I vigneti inseriti in questo Sub Lotto si trovano in ottimo stato di coltivazione per le ragioni spiegate nella prima perizia.

Presentano vitigni bianchi di vermentino e viognier (porzione particelle 33, 37, 38 e 39) e vitigni a bacca rossa di sangiovese (porzione particelle 33, 37, 38, 39 e le intere particelle 97, 99, 101, 103, 104, 108).

La superficie totale di questi terreni, escluso il resede del box per cavalli, è di circa 2 ettari (precisamente 2,9820 Ha).

Per la valutazione dei vigneti il sottoscritto ritiene di confermare i valori della prima perizia e quindi attribuisce al 95% degli stessi il prezzo di mercato di Euro/ettaro 80.000,00; per il 5% dei restanti Euro/ettaro 12.000,00.

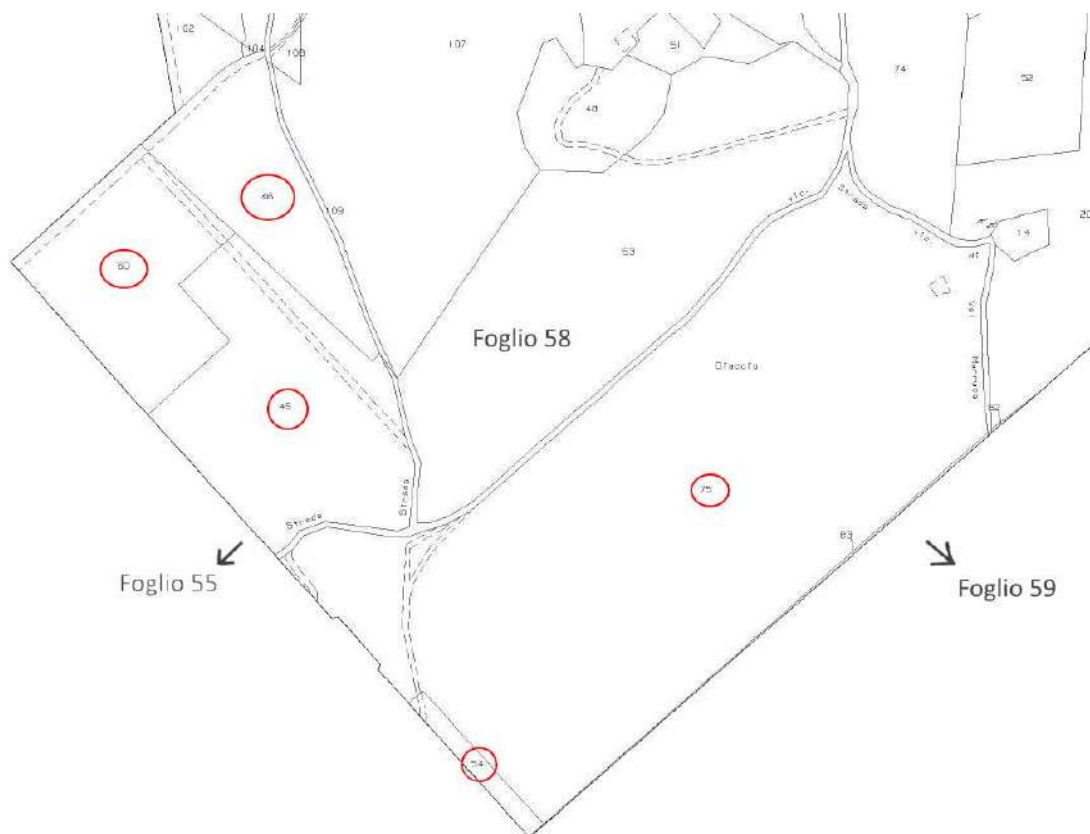
Per il box dei cavalli (ex lotto M) corregge il valore a corpo in Euro 35.000,00 (a causa dell'incremento della vetustà).

Ricapitolando il valore del **Sub Lotto H4** risulterà:

Euro/Ha 80.000,00 x Ha 2,9820 : 100 x 95 + Euro/Ha 12.000,00 x Ha 2,982 : 100 x 5 + Euro 35.000,00 = Euro 226.632,00 + 1.789,20 + 35.000,00 = Euro 263.421,20 da arrotondarsi ad **Euro 263.400,00 (diconsi Euro duecentosessantatremilaquattrocento/00)**

SUB LOTTO H5

Consiste nei vigneti cosiddetti “vigna lunga e vigna del lago” e terreni seminativi e olivati attigui distinti alle particelle 45, 46, 54, 60 e 75 del Foglio 58.



Estratto mappa catastale particelle Sub Lotto H5

Foglio	Mapp.	Superficie Ha	Qualità colturale
58	45	2,1220	Vigneto
	46 AA	0,2500	Vigneto
	60AA	1,0900	Vigneto
	75A	6,5000	Vigneto
	46AB	0,2000	Pascolo
	46AC	0,4570	Uliveto
	54	0,1420	Pascolo
	75B	2,1690	Seminativo
		9,9620	TOTALE VIGNETI
		2,9680	ALTRO

Superfici particelle Sub Lotto H5

Come gli altri vigneti della Tenuta, quelli inseriti in questo Sub Lotto si presentano in ottimo stato.

Le viti presenti sono tutte a bacca rossa divise nelle cultivar sangiovese, merlot, cabernet sauvignon, cabernet franc, syrah e petit verdot.



Vigne mapp. 45, 46, 60 Foglio 58



Vigna mapp. 75 Foglio 58

I terreni (non vigneti) attigui e inseriti in questo lotto sono per la maggior parte seminativi tranne pochi olivi inselvatichiti.

Per la ricerca del valore di mercato del presente Sub Lotto il sottoscritto fa riferimento a come già stimato nella prima perizia (vigneti Euro/Ha 80.000,00 – seminativi Euro/Ha 12.000,00).

Da quanto detto sopra il valore del Sub Lotto H5 scaturisce dalle seguenti operazioni:

vigneti

Euro/Ha 80.000,00 x Ha 9,9620 = Euro 796.960,00;

altri terreni

Euro/Ha 12.000,00 x Ha 2,9680 = Euro 35.616,00.

Facendo le somme il valore di mercato del **Sub Lotto H5** risulta di Euro 832.576,00 da arrotondarsi ad **Euro 832.500,00 (diconsi Euro ottocentotrentaduemilacinquecento/00).**

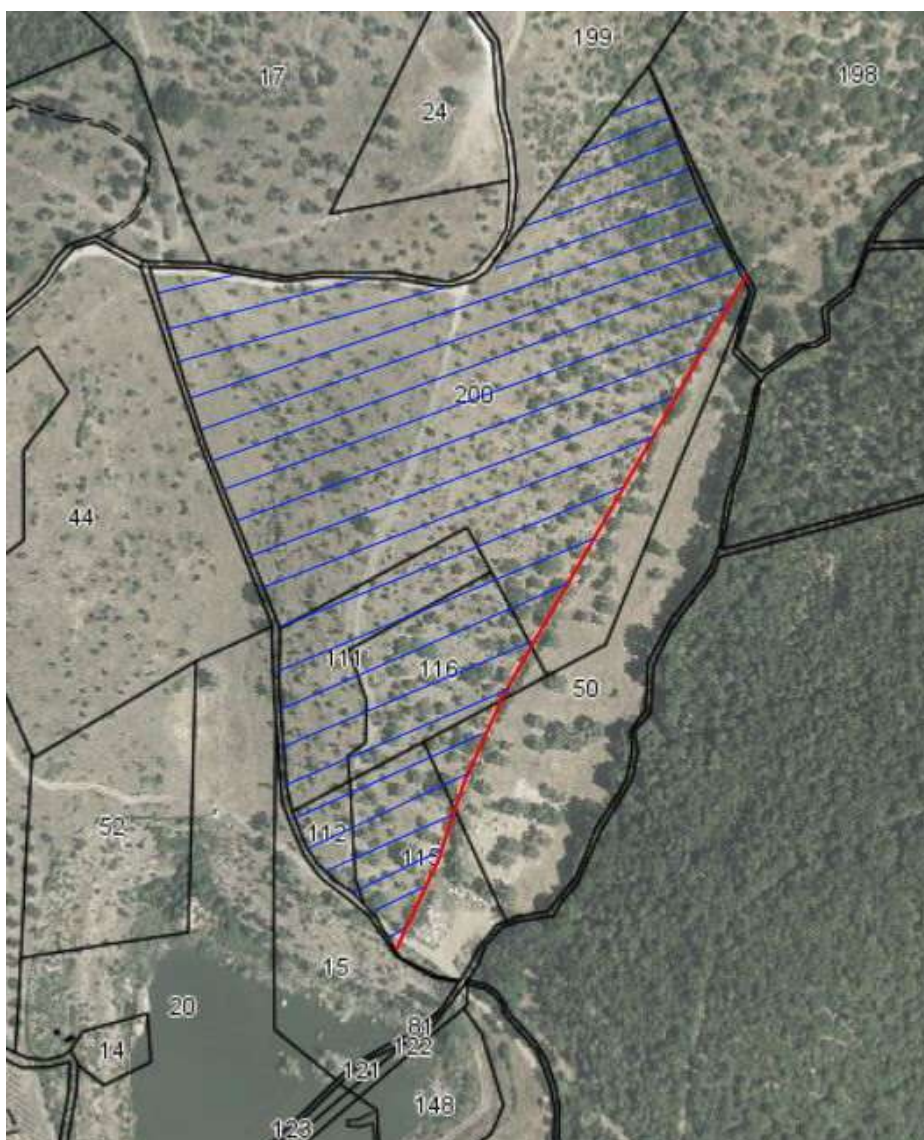
SUB LOTTO I1

Come accennato all'inizio si tratta di un'area preboschiva con ulivi di circa ettari 5,5000 distinta al Foglio 59 con porzioni delle particelle 50, 115, 116 e 200 e con le particelle intere 111 e 112.

Per determinare precisamente l'estensione sarà necessario un frazionamento catastale.

Foglio	Mapp.	Mq	
59	50AA	2.500	
	50AB	9.860	
	115	5.150	
	116	5.070	
	200	42.733	
	111	4.930	
	112AA	755	
	112AB	195	
		71.193	Totale
		55.000	Sub Lotto I1
		16.193	da inserire nel Sub Lotto I2

Superfici particelle coinvolte nel Sub Lotto I1



La porzione campita di blu rappresenta il Sub Lotto I1

La linea rossa sarà la linea di frazionamento

La foto aerea risale a sei anni fa

Sono terreni che si trovano a ridosso del bosco che in passato erano oliveti che con il passare del tempo e per incuria presentano, oltre agli olivi, vegetazione arborea spontanea.

Gli olivi che sono ancora presenti, mischiati ad altre essenze arboree forestali, potrebbero essere ancora recuperabili attraverso complesse operazioni colturali che porterebbero i primi frutti in un periodo di cinque – sei anni.



Tipo di vegetazione presente nel Sub Lotto I1

Il sottoscritto per dare un prezzo di mercato a questo Sub Lotto adotta gli stessi valori che ha attribuito nella sua perizia originaria a beni dello stesso tipo che si trovano sparsi nella Tenuta.

Ritiene quindi di poter di poter adottare per Sub Lotto I1, considerando le caratteristiche peculiari dell'oggetto stimato, un valore unitario intorno ad Euro/Ha 13.000,00.

Per quanto detto valuta a corpo il **Sub Lotto I1**, qualunque sia la superficie che determinerà esattamente il frazionamento catastale che dovrà essere redatto, in **Euro 71.500,00 (diconsi Euro settantunomilacinquecento)**

SUB LOTTO I2

Si tratta della stalla che si trova sulle particelle 69 e 48 del Foglio 59, porzione di bosco della particella 48 del Foglio 59, le particelle intere 60, 69, 178 e 180 del Foglio 59, nonché porzioni delle particelle 50, 115, 116 e 200 del Foglio 59.

La stalla, che è un vecchio capannone aperto su quattro lati in materiale vario della superficie di circa 500 mq, non risulta iscritta a Catasto.

Per essa sarà quindi necessario procedere all'accampionamento con redazione di Tipo mappale e Docfa, nonché verificarne la regolarità edilizia a meno che, come sembra, sia stata costruita anteriormente al 1 settembre 1967.



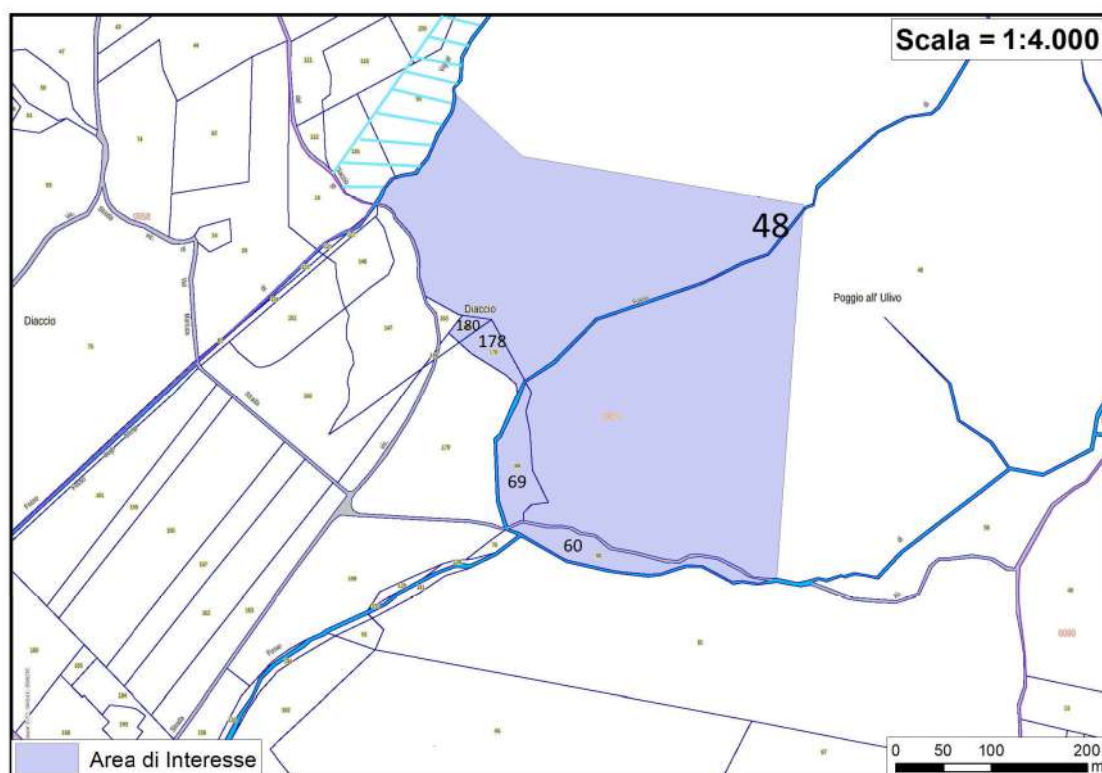
Stalla

La parte di bosco porzione della particella 48 del Foglio 59 insieme alle particelle 60, 69, 178 e 180 del Foglio 59 avranno una superficie complessiva di circa 14 ettari.

Andrà redatto un tipo di frazionamento catastale per definire precisamente le linee dividenti e quindi una superficie più precisa.

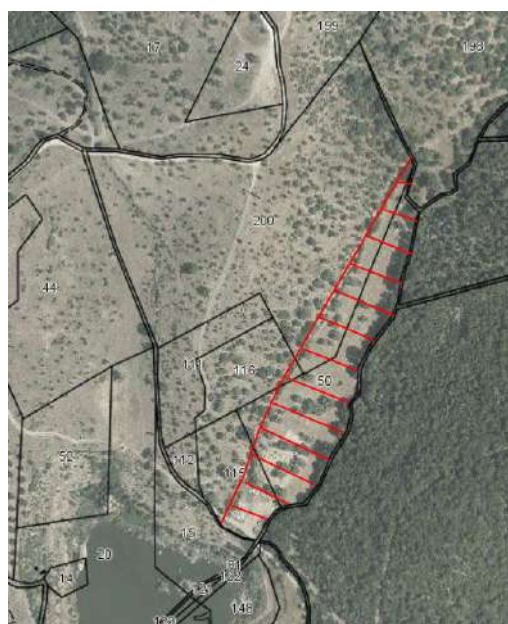
La porzione di bosco di cui si tratta (governata a ceduo) è stata di recente tagliata.

La figura che segue mostra la grafica dell'area da scorporare che andrà a far parte del Sub Lotto I2.



Bosco porzione della particella 48 e particelle limitrofe che faranno parte del Sub Lotto I2

Le porzioni delle particelle 50, 115, 116 e 200 del Foglio 59 che vengono inserite nel Sub Lotto I2 formano un'area preboschiva di circa 1,6000 ettari che deriva dallo stesso frazionamento che andrà redatto per il Sub Lotto I1, così come, grosso modo, nella figura che segue.



Tale terreno si trova a ridosso dell'area boschiva prima descritta ed è costituito da una vecchia oliveta che per incuria col passare del tempo si è mescolata al bosco.

Per la valutazione delle componenti di questo Sub Lotto il sottoscritto ritiene di dover abbassare i prezzi indicati nella sua perizia precedente, reputando quelli adottati in questa circostanza più vicini alla realtà del mercato immobiliare attuale di beni simili.

Stima la parte boschiva in Euro/Ha 1800,00; la stalla a corpo (viste le condizioni di manutenzione sempre più decadenti) Euro 20.000,00 e il terreno preboschivo Euro/Ha 13.000,00.

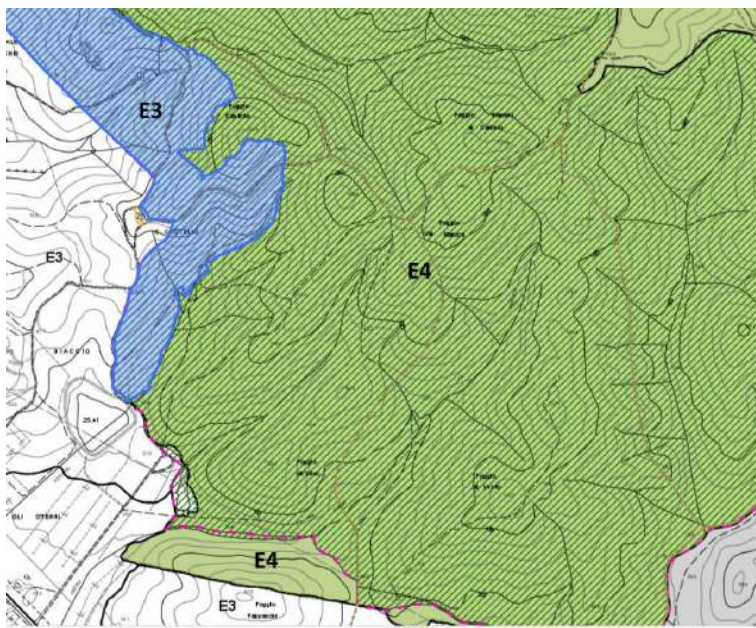
Per tali ragioni il sottoscritto perito ritiene di poter dare un valore attuale di mercato al **Sub Lotto I2** di **Euro 66.000,00 (diconsi Euro sessantaseimila/00)**.

SUB LOTTO I3

Rimane da costituire il Sub Lotto che comprende tutta la residua zona boschiva, alcuni oliveti preboschivi e qualche seminativo.

Il tipo di bosco in esame è composto da cerri, lecci, roverelle, ornelli governati a bosco ceduo e, in alcuni casi, ad alto fusto.

Si presuppone che i tagli abbiano un turno di 30 – 40 anni.



I boschi da estratto del Regolamento Urbanistico con indicata la zonizzazione

I boschi inseriti in questo Sub Lotto si trovano in una condizione leggermente migliore di quelli che sono stati inseriti nel Sub Lotto I2.

Di seguito alcune tabelle con indicate le superfici delle particelle a bosco, a oliveto preboschivo e a seminativo che saranno prese come base per le valutazioni.

Foglio	Mapp.	Superficie Ha	Qualità colturale
59	18	5,8350	Bosco ceduo
	20	0,0092	Bosco ceduo
	22	0,1250	Cava
	28	0,1130	Bosco ceduo
	31	0,2380	Bosco ceduo
	32	0,3880	Bosco ceduo
	33	0,0120	Bosco ceduo
	34	0,0390	Bosco ceduo
	38	0,0038	Bosco ceduo
	39	0,0990	Bosco ceduo
	42	7,0110	Bosco ceduo
	43	28,5780	Bosco ceduo
	46	0,6700	Bosco ceduo
	48 porz.	70,1460	Bosco ceduo
	49	3,3070	Bosco ceduo
	51	0,3360	Bosco ceduo
	56	1,3260	Bosco ceduo
	65	9,4950	Bosco ceduo
	70	0,0550	Bosco ceduo
	129	0,0550	Bosco ceduo
		127,8410	Totale superficie boschiva

Foglio	Mapp.	Superficie Ha	Qualità colturale
57	124	3,5370	Oliveto preboschivo
58	115	5,3327	Oliveto preboschivo ex mapp. 7
59	41	0,4330	Oliveto preboschivo
	117	2,4960	Oliveto preboschivo
	118	1,8770	Oliveto preboschivo
	196	3,2251	Oliveto preboschivo ex mapp. 40
	198	3,3313	Oliveto preboschivo ex mapp. 47
		20,2321	Totale superficie oliveti preboschivi

Foglio	Mapp.	Superficie Ha	Qualità colturale
59	19	0,2520	Seminativo
	21	0,1730	Pascolo
	23	0,6010	Seminativo
	61	0,0870	Seminativo
		1,1130	Totale superficie seminativi

Nella prima tabella la porzione della particella 48 si riferisce alla superficie catastale della particella originaria 48 meno la superficie della parte di essa inserita nel Sub Lotto I2 (circa 13 ettari); quindi anche la superficie riportata di 70,1460 è puramente indicativa.

Per ottenere le superfici catastali esatte dovrà essere redatto lo stesso Tipo di frazionamento catastale accennato precedentemente per il Sub Lotto I2.

Passando alla valutazione del Sub Lotto I3, il sottoscritto, rispetto alla precedente perizia, ritiene di dover abbassare il valore di mercato unitario dei terreni a bosco a Euro/Ha 2.000,00; di mantenere inalterati quelli degli oliveti

preboschivi e dei seminativi rispettivamente a Euro/Ha 16.000,00 e a Euro/Ha 11.000,00.

Da quanto relazionato il valore di mercato del **Sub Lotto I3** scaturirà dalla seguente operazione:

Euro/Ha 2.000,00 x Ha 127,8410 + Euro/Ha 16.000,00 x Ha 20,2321 + Euro/Ha 11.000,00 x Ha 1,1130 = Euro 255.682,00 + 323.714,00 + 12.243,00 = Euro 591.639,00 da arrotondarsi ad **Euro 591.600,00 (diconsi Euro cinquecentonovantunomilaseicento).**

SUB LOTTO M1

E' composto dal fabbricato padronale terra – tetto distinto al Foglio 58 particella 8 con tutti i subalterni costituito da magazzini e uffici al piano terreno, due abitazioni al piano primo, secondo, terzo e quarto, la quota di 500/1000 sulla Cappella ancora consacrata distinta al Foglio 58 mapp. A e la piena proprietà dei terreni di cui ai mappali 1 e 55 del Foglio 58 che hanno una superficie complessiva di ettari 0,7690.

I riferimenti catastali di questo sub Lotto sono i seguenti:

Comune di Piombino Foglio 58 Catasto Fabbricati

Piano terreno: mapp. 8 subalterno 605 (magazzini e uffici);

Piano terreno: quota di 500/1000 mapp. A (cappella);

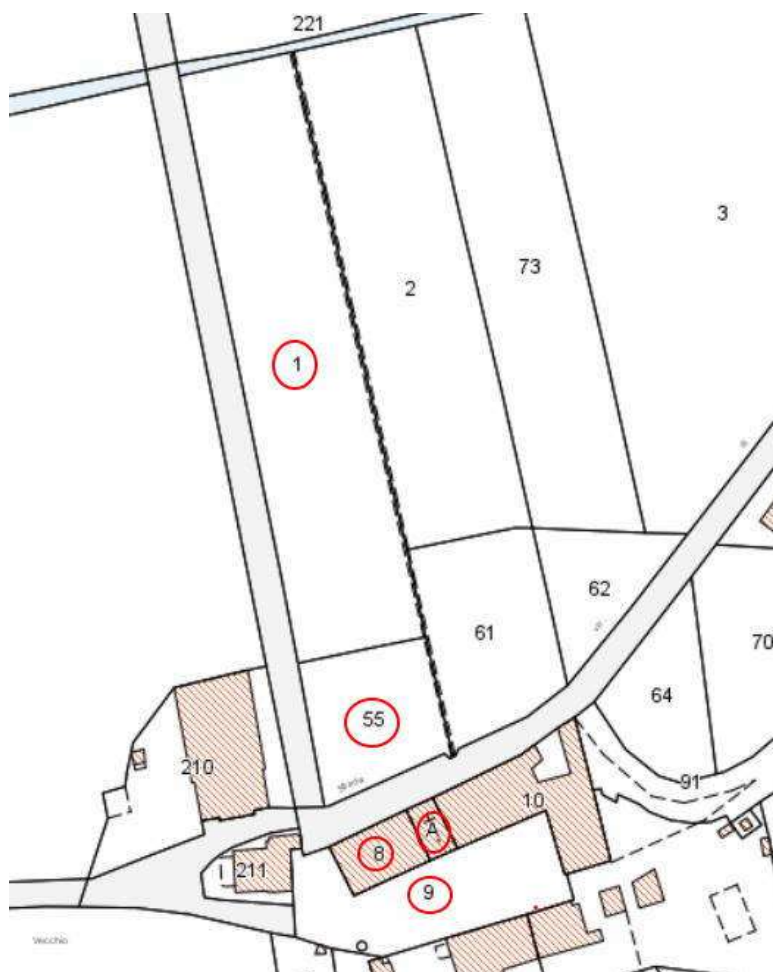
Piano primo: mapp. 8 subalterno 603 (abitazione);

Piano secondo, terzo e quarto: mapp. 8 subalterno 604 (abitazione).

Piano terreno: quota condominiale mapp. 9 (cortile in comune b.c.n.c.).

Comune di Piombino Foglio 58 Catasto Terreni

Mappali 1 e 55

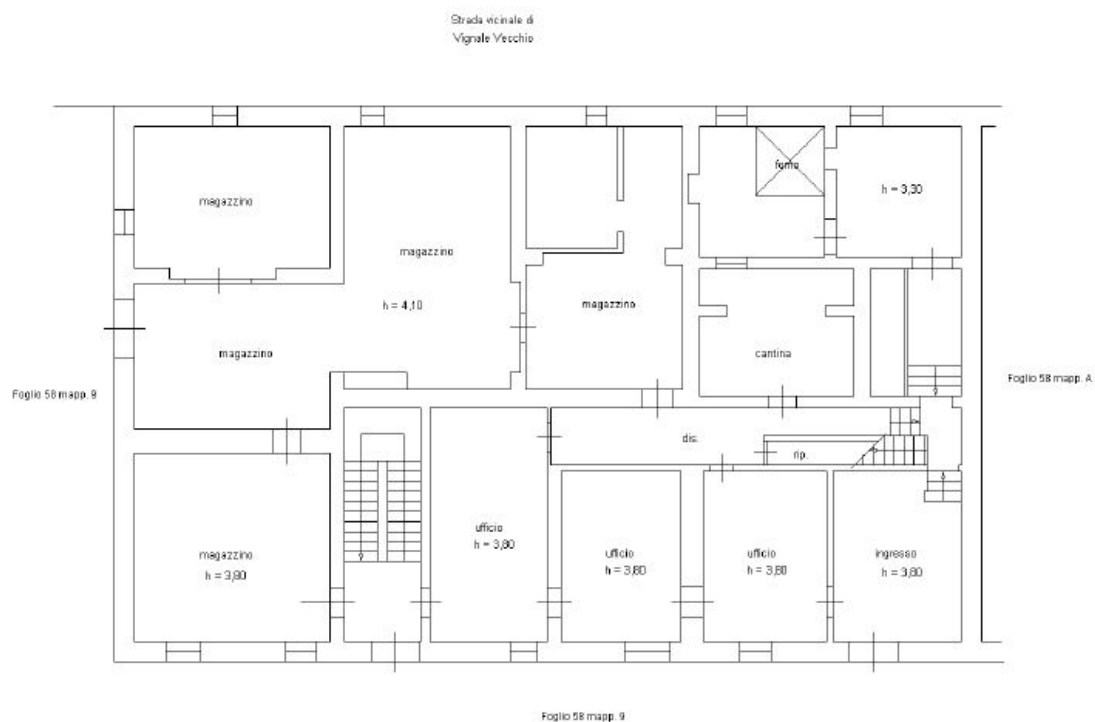


Estratto mappa catastale del Foglio 58



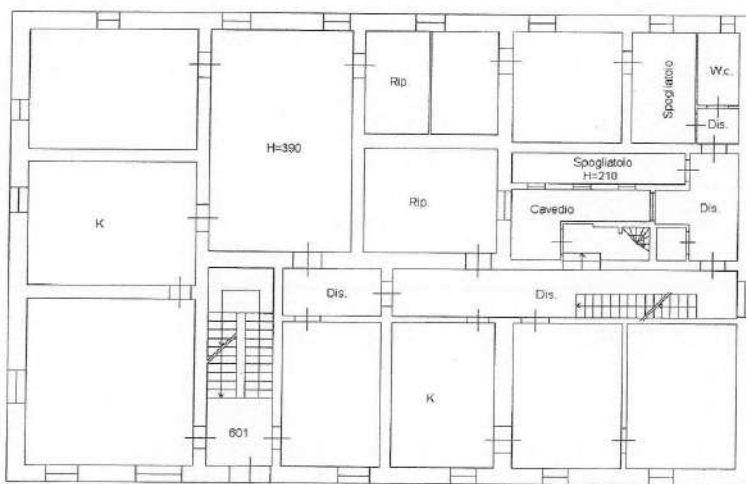
Edificio padronale mapp. 8 del Foglio 58

Di seguito le planimetrie catastali dell'edificio padronale:



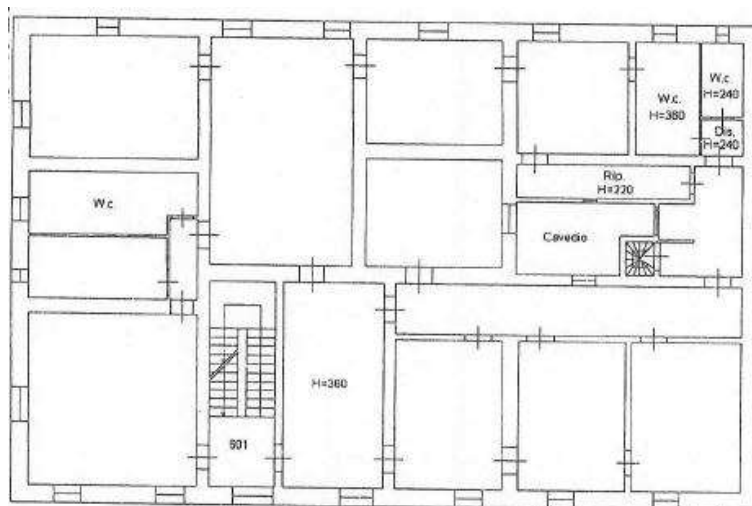
PIANO TERRENO

Foglio 58 mapp. 8 sub. 605 D/10

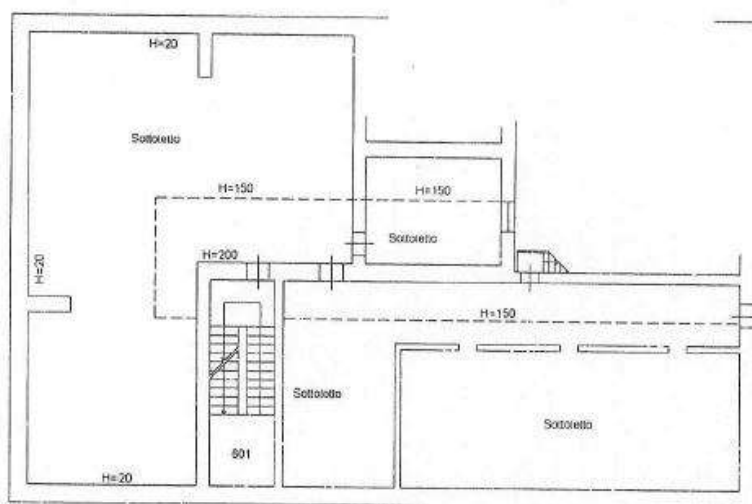


PIANO PRIMO

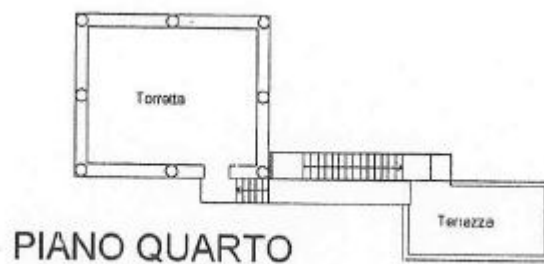
Foglio 58 mapp. 8 sub. 603 abitazione



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Foglio 58 mapp. 8 sub. 604 abitazione piano 2, 3 e 4

Descrizione dalla perizia precedente

L'edificio di tre piani fuori terra più sottotetto, costituisce l'ala ovest della fattoria ed è adibito a uffici, magazzini e residenze private.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato mostrano un deterioramento fisico notevole sia per quanto riguarda le facciate che le parti interne e gli infissi (si veda la foto), situazione che si è ancora di più accentuata nei dieci anni che ci separano dalla data della prima perizia.

Al piano terreno con accesso dall'aia troviamo i locali adibiti ad uffici amministrativi della vecchia fattoria, mentre sul retro si trovano vani ad uso di magazzini e depositi vari (Foglio 58 mapp. 8 sub. 605 D/10).

Al piano primo si trova un'abitazione anticamente utilizzata per servizi e camere per il personale, attualmente distinta in Catasto al Foglio 58 mapp. 8 subalterno 603, categoria A/2, classe 3, vani catastali 12,5.

Il piano secondo è composto dai locali dell'abitazione padronale che è collegata con la parte della soffitta abitabile ed una torretta, il tutto costituente un'unica unità immobiliare distinta in Catasto al Foglio 58 particella 8 subalterno 604, categoria A/2 classe 3, vani catastali 14.

Il vano scala comune a tutte le unità immobiliari del mapp. 8 è distinto in Catasto al Foglio 58 mapp. 8 subalterno 601 come bene comune non censibile.

All'edificio prima descritto deve essere abbinata la Cappella ancora consacrata di cui la Tenuta di Vignale srl è proprietaria per la quota indivisa di un mezzo. Essa è distinta al Catasto al Foglio 58 di Piombino particella A categoria B/7, consistenza m3 1.296.

E' presente anche un ampio cortile con un pozzo (Foglio 58 mapp. 9) in comunione per la quota di un mezzo con altra proprietà finitima.

Mantenendo lo stesso valore attribuito nella sua prima perizia, il sottoscritto valuta a corpo il prezzo di mercato di questo fabbricato distinto la Foglio 58 del Comune di Piombino con il mappale 8, comprensivo dei terreni di cui ai mappali 1 e 55 del Foglio 58 e delle parti comuni, quota di proprietà del 50% della cappella inclusa, il tutto costituente il **Sub Lotto M1**, in **Euro 1.580.000,00 (diconsi Euro unmilione cinquecentottantamila/00)**.

CONCLUSIONI

A espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto tecnico ha suddiviso alcuni lotti creati nella perizia di revisione precedente in vari Sub Lotti per quanto possibile omogenei ed ha valutato gli stessi come descritto nella tabella che segue.

SUB LOTTI	Valore di mercato Euro
H1	1.100.000,00
H2	66.600,00
H3	248.300,00
H4	263.400,00
H5	832.500,00
I1	71.500,00
I2	66.000,00
I3	591.600,00
M1	1.580.000,00
TOTALE	4.819.900,00

Come indicato nella perizia, prima di alcune cessioni si dovrà intervenire con frazionamenti catastali al Catasto Terreni ed all'accampionamento al Catasto Fabbricati di un manufatto ad uso stalla.

Ritiene con questo di aver assolto al compito affidatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allega visura catastale aggiornata con i frazionamenti e variazioni catastali redatti nel tempo trascorso dalla prima perizia, nonché delle vendite già effettuate.

Piombino, 18 marzo 2025

Il tecnico

Dott. agronomo Enrico Biagioni



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Enrico Biagioni".