

**PERIZIA DI STIMA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE**  
**AD USO RESIDENZIALE / COMMERCIALE CON**  
**ANTISTANTI CORTI PERTINENZIALI DI PROPRIETA'**  
**PRIVATE - COMUNI E TERRENI AGRICOLI**

**PROPRIETA':** [REDACTED]

**COMMITTENZA:** [REDACTED]

**UBICAZIONE:** Via Aia Grande n. 23 - Frazione La Pila  
Comune di Campo nell'Elba - LI

**Geom. Paolo Petrocchi**  
Comune di Campo nell'Elba 57034 - (LI) - Via Boccherini n. 16/B

**STUDIO TECNICO GEOMETRA PAOLO PETROCCHI**

**PERIZIA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**  
**DI UN IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE/ COMMERCIALE, CON ANTISTANTE**  
**CORTE DI PROPRIETA' COMUNE E PRIVATA**  
**E TERRENI AGRICOLI CORRELATI**

Il sottoscritto **geom. Paolo Petrocchi** nato a Portoferraio il 03 Ottobre 1983 residente in Loc. Pian di Mezzo n. 482 (*Codice Fiscale PTRPLA 83R03 G912P*), con Studio Tecnico in Via Boccherini n. 16/B - Comune di Campo nell'Elba - LI, iscritto all'Albo Professionale Geometri della Provincia di Livorno al n. 1.352 (milletrecentocinquantadue);

**PREMESSO**

- di essere stato incaricato dall'avvocato [REDACTED] in qualità di amministratore di sostegno alla vendita delle proprietà del sig. [REDACTED] al fine di redigere la presente perizia di stima per il più probabile valore commerciale riguardante le proprietà di seguito descritte, tutte situate in Via Giovanni XXIII n. 251 - Frazione La Pila - Comune Campo nell'Elba - LI e aree site sempre nel medesimo comune il tutto contraddistinta al nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni.



Andremo di seguito ad suddividere in lotti le proprietà per una migliore identificazione e una valutazione più mirata delle singole proprietà.

**- LOTTO 1 -**

**1) APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO - PROPRIETA' 1000/1000**

A) Foglio 16 del Comune di Campo nell'Elba, particella 600 - sub 601 - Categoria A2 di classe 5 - Consistenza vani 5 - Rendita Catastale pari ad € 1.136,21 - Superficie catastale mq. 82 - Escluse aree scoperte mq 79; "Allegati n. 1 e 2"

b) Corte comune B.C.N.C censito al N.C.E.U al Foglio 16 – mappale 600 sub 602, di circa mq 90.

passaggi pedonali. *“Allegato 13”*

**- LOTTO 2 -**

**2) PORZIONE DI FONDO AD USO COMMERCIALE - PROPRIETA' 500/1000**

Foglio 16 del Comune di Campo nell'Elba, particella 1369 sub 601 - Categoria D8 - Consistenza circa mq 1 - Rendita Catastale pari ad € 10,00. *“Allegati n. 3 e 4”*

**- LOTTO 3 -**

**3) PORZIONE DI FONDO AD USO COMMERCIALE - PROPRIETA' 1000/1000**

Foglio 16 del Comune di Campo nell'Elba, particella 1368 - Categoria D8 - Consistenza circa mq 9 - Rendita Catastale pari ad € 190,00. *“Allegati n. 5 e 6”*

**- LOTTO 4 -**

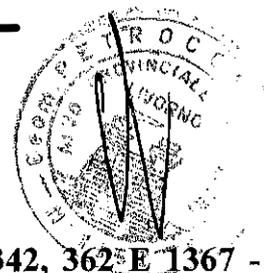
**4) TERRENI AGRICOLI DISTINTI AL FOGLIO 16 MAPPALE 342, 362 E 1367 - PROPRIETA' 1000/1000**

1) Foglio 16, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 362 della superficie catastale pari a mq. 270 - Reddito Dominicale pari ad € 1,60 e Reddito Agrario pari ad € 1,12 - CORTE ANTISTANTE L'IMMOBILE FOGLIO 16 - MAPPALE 600 - SUB 601.

*“Vedere allegato n. 7”*

2) Foglio 16, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 1367 della superficie catastale pari a mq. 280 - Reddito Dominicale pari ad € 1,01 e Reddito Agrario pari ad € 0,58 - CORTE ANTISTANTE L'IMMOBILE “FOGLIO 16 - MAPPALE 600 - SUB 601”

*“Vedere allegato n. 7”*



3) Foglio 16, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 342 della superficie catastale pari a mq. 350 - Reddito Dominicale pari ad € 2,08 e Reddito Agrario pari ad € 1,45. *"Vedere allegato n. 7"*

**- LOTTO 5 -**

**4) TERRENI AGRICOLI DISTINTI AL FOGLIO 16 MAPPALE 136 PROPRIETA' 1/3**

1) Foglio 16, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 136 della superficie catastale pari a mq. 2.030 - Reddito Dominicale pari ad € 0,84 e Reddito Agrario pari ad € 1,05; *"Vedere allegato n. 7"*

2) Foglio 18, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 259 della superficie catastale pari a mq. 8550 - Reddito Dominicale pari ad € 1,77 e Reddito Agrario pari ad € 2,65; *"Vedere allegato n. 7"*

3) Foglio 16, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 767 della superficie catastale pari a mq.440 - Reddito Dominicale pari ad € 0,91 e Reddito Agrario pari ad € 1,02; *"Vedere allegato n. 7"*

4) Foglio 16, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 778 della superficie catastale pari a mq.17 - Area Rurale. *"Vedere allegato n. 7"*



**- LOTTO 5 -**

**5/A) TERRENI AGRICOLI DISTINTI AL FOGLIO 16 MAPPALE 105 - PROPRIETA' DA VERIFICARE**

1) Foglio 16, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 105 della superficie catastale pari a mq. 2.420 - Reddito Dominicale pari ad € 0,25 e Reddito Agrario pari ad € 10,25; *"Vedere allegato n. 7"*

necessari per rendere gli immobili agibili e funzionali alla sua destinazione, il tutto necessario per una migliore valutazione delle proprietà.

In più è stata redatta una ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Livorno, per reperimento della documentazione catastale, il tutto per determinare la dimensione e l'intestazione della stessa proprietà.

Sulla base della documentazione reperita e dal reale stato di fatto, il sottoscritto ha provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva e fotografica

*"Vedere allegato n.11"* estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Come detto in precedenza andremo a descrivere le varie proprietà suddividendole in lotti per una migliore e puntuale valutazione:

**- LOTTO N. 1 -**

**- IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE E CORTE COMUNE**

**"Foglio 16 - mappale 600 sub 601 E 602"**

**"Via Giovanni XXIII - Campo nell'Elba - LI "**



L'unità immobiliare ad uso residenziale in oggetto risulta inserita al piano primo accessibile da una scala esclusiva e locale ad uso ripostiglio al piano terreno, su di un vecchio complesso immobiliare ad due piani fuori terra con antistante corte ad uso comune.

La stessa è composta da un unico locale soggiorno/cucina di mq 25,89 ,due camere da letto per una superficie totale di mq 28,08 un servizio igienico di mq 3,12, scala d'accesso di mq 4,80 ed un balcone scoperto di mq 3,08, infine troviamo un locale ad uso ripostiglio/taverna al piano terra di mq 32,12, per un totale di mq utili 94,01 di cui commerciali mq 76,80 (Piano Primo) + mq 40,00 ( Piano Terra) = Mq 116,80

Sotto il profilo delle caratteristiche strutturali l'immobile ha la copertura in tipo marsigliese, composto da due falde contrapposte "stile capanna", con tetto in struttura lignea e mezzane come anch'esso riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica.

Le pavimentazioni interne sono in monocottura gres-porcellanato di modesta scelta, visto l'epoca di costruzione.

Gli spessori della muratura perimetrale sono variabili intorno ai circa 30/40 cm presumibilmente in pietra o laterizio, per le divisioni interne invece abbiamo uno spessore di circa 10 cm.

Come detto in precedenza l'unità immobiliare in questione si trova in modeste condizioni in quanto edificato e ristrutturato in epoche remote, comunque in linea generale vengono rispettate le norme igienico sanitarie del caso "D.M. del 1975" in materia di edifici residenziali e inoltre risulta abitabile in ogni sua forma.

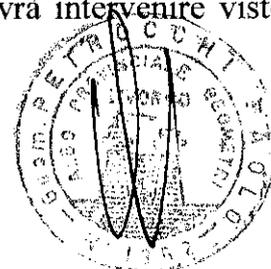
La parte strutturale ed il grado di rifinitura dell'unità immobiliare sono in mediocri condizioni, non sono presenti crepe di tipo strutturale "a vista d'occhio".

Per quanto riguarda le condizioni strutturali a vista "occhio nudo" non vi sono particolari criticità, come anche le rifiniture esterne come arricci e intonaci e la relativa tinteggiatura finale risultano di modeste condizioni, dove internamente non risulta necessario intervenire con un risanamento generale.

Gli infissi interni risultano in legno in vetro doppio, per gli esterni abbiamo sempre delle persiane in legno.

Infine esternamente le pareti sono per la maggior parte tinteggiate a civile dove anche in questo caso vi sono evidenti ammaloramenti, pertanto sono necessari interventi di risanamento generale delle facciate.

Ritornando alla copertura si precisa che sempre a vista d'occhio, nell'estradosso inferire, la struttura in legno "travi e travicelli" come le mezzane sono in buono stato di manutenzione, per quanto riguarda la copertura si presume che si dovrà intervenire visto l'epoca di età dell'intero complesso immobiliare.



Di normale fattura sono l'impianto elettrico che quello idraulico, funzionanti ma dalle informazioni in mio possesso non certificate rispetto delle attuali normative in materia di impiantistica D.M. 37/2008 e s.m.i

Per l'acqua calda sanitaria sono presenti degli scaldabagni elettrici.

Infine le pavimentazioni risultano in gres/porcellanato.

In merito all'allaccio fognario si presume che sia regolarmente allacciato alla pubblica fognatura, come anche l'approvvigionamento idrico che deriva direttamente dalla rete pubblica gestita ad oggi dall'ente A.S.A.

Per il piano terra, troviamo un locale ad uso ripostiglio con piccolo servizio igienico, con accesso dalla corte comune.

Attualmente il vano si trova in modeste condizioni generali, in quanto sono presenti nelle pareti ammaloramenti che non garantiscono la salubrità dell'area e quindi l'utilizzo dello stesso locale. ***“Allegato n. 11 – Relazione fotografica”***

Si precisa che le quote sopra riportate sono state prelevate dalla planimetria catastale in atti, che da una prima visione risulta coerente con lo stato fatto, tranne il piccolo servizio igienico del piano terra che non risulta correttamente censito al N.C.E.U. di Livorno.

L'immobile è sito nella centro storico della frazione La Pila e su tale zona NON insiste sia il Vincolo Idrogeologico, MA INSISTE come tutto il territorio elbano il Vincolo Paesaggistico Ambientale (Legge 1497/39).

All'interno dello strumento urbanistico approvato dal comune Campo nell'Elba il fabbricato risulta in inserito all'art. 17 “Edificio di antica formazione edificato presente al 1954” a sua inserito nell'area cosiddetta “Nucleo rurale art 27”.

Per la corte comune che costeggia il fabbricato, risulta edificato un vecchio manufatto in muratura al piano terra dove troviamo il servizio igienico collegato al vano ad uso ripostiglio attualmente non registrato al N.C.E.U. di Livorno ***“Allegato n. 13”***



## CRONISTORIA URBANISTICA/ CATASTALE

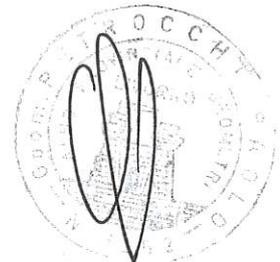
In merito alla crono-storia urbanistica sulla scorta della documentazione in mio possesso posso dire soltanto che il corpo di fabbrica principale risulta di vecchia costruzione "Fabbricato rurale ante 1 settembre 1967", come anche il manufatto realizzato nella corte comune,

Si precisa che il sottoscritto **NON** ha eseguito gli eventuali accertamenti urbanistici con apposita istanza di accesso atti presso gli uffici comunali, pertanto si riserva una eventuale controllo se fosse necessario al fine di valutare la corretta conformità e crono-storia urbanistica degli immobili

Per la parte catastale si rimanda al paragrafo precedente.

### VINCOLI E/O SERVITU' APPARENTI

Attualmente non esistono, ne sembrano esistere, vincoli e/o servitù sulla proprietà oggetto di stima, anche perché il sottoscritto non ha redatto nessuna indagine approfondita in tal senso.



**- LOTTO N. 2 -**

**- AREA CON SOVRASTANTE PORZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**  
**"Foglio 16 - mappale 1369 sub 601 - D8 - PROPRIETA' 500/1000"**  
**"Via Giovanni XXIII - Campo nell'Elba - LI"**

Trattasi di una piccolissima area con sovrastante manufatto in muratura unita di fatto con l'immobile censito nel Foglio 16 - mappale 1303 di proprietà di terze persone e unita di fatto con il mappale 1369 sub 601 sempre del foglio 16, di proprietà esclusiva del sig. Giovanni Mazzarri.

Il piccolo manufatto come detto in precedenza, realizzato in muratura con destinazione "servizio igienico" è di proprietà al 50% al sig. [REDACTED]



0,58 - CORTE ANTISTANTE L'IMMOBILE "FOGLIO 16 - MAPPALE 600 - SUB 601 "

*"Vedere allegato n. 7"*

3) Foglio 16, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 342 della superficie catastale pari a mq. 350 - Reddito Dominicale pari ad € 2,08 e Reddito Agrario pari ad € 1,45. *"Vedere allegato n. 7"*

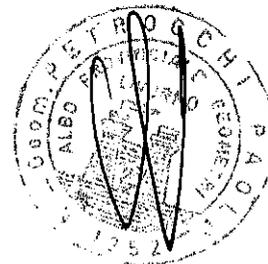
Si tiene a precisare che nella particella 1367 risulta edificata una baracca in lamiera che presumibilmente non regolarmente autorizzata/concessionata e non censita al N.C.E.U di Livorno.

Pertanto per tale manufatto si dovrà andare alla demolizione e rimessa in ripristino dei luoghi, salvo che si accerti la relativa regolarità urbanistica.

- LOTTO N. 5 -

- TERRENI AGRICOLI - FOGLIO 16

"Campo nell'Elba - LI"



**5) TERRENI AGRICOLI DISTINTI AL FOGLIO 16 MAPPALE 136/767/778**

**E FOGLIO 18 - MAPPALE 259 - PROPRIETA' 1/3**

**5/A)FOGLIO 16 - MAPPALE 105 - QUOTE DA VERIFICARE**

1) Foglio 16, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 136 della superficie catastale pari a mq. 2.030 - Reddito Dominicale pari ad € 0,84 e Reddito Agrario pari ad € 1,05; *"Vedere allegato n. 7"*

2) Foglio 18, sempre del Comune di campo nell'Elba, la particella 259 della superficie catastale pari a mq. 8550 - Reddito Dominicale pari ad € 1,77 e Reddito Agrario pari ad € 2,65; *"Vedere allegato n. 7"*

Il sottoscritto al fine della valutazione della proprietà ha preso in considerazione in primo luogo con la conformità urbanistica/catastale, e in secondo luogo lo stato di manutenzione attuale dove però si dovrà decurtare i costi degli oneri urbanistici e di ristrutturazione generale, come anche dei coefficienti di differenziazione della superficie per le destinazioni d'uso e dalle quotazioni del mercato immobiliare alla data odierna.

Tenuto conto delle considerazioni ed osservazioni cui ai punti precedenti, tenuto conto del valore di dottrina estimativa si intende la quantità di moneta ricavabile dal bene al momento dello scambio, che in giudizio di stima è la somma di denaro che il perito attribuisce al bene nel momento in cui avverrà lo scambio, tenuto conto dei prezzi di compravendita per immobili simili nei paesi limitrofi e tenuto conto infine, delle condizioni **estrinseche** (relative alla zona) della proprietà, quali, posizione rispetto al centro abitato, caratteristiche della zona circostante l'immobile, stato dell'aggiornamento urbano, strade di collegamento, efficienza di servizi pubblici, ceto della popolazione che abita nella zona, nonché delle condizioni **intrinseche** (proprie della proprietà e dell'immobile), quali, destinazione d'uso, esposizione, orientamento, estetica e grado di rifinitura, dimensione dei locali, isolamento termico e acustico, si determina il prezzo per un giudizio di stima così distribuito.

**LOTTO N. 1 -**

**- IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE E CORTE COMUNE**

**"Foglio 16 - mappale 600 sub 601 E 602"**

**"Via Giovanni XXIII - Campo nell'Elba - LI "**



**SUP COMMERCIALE PIANO PRIMO MQ 77 X/€ 2.500,00 = € 192.500,00**

**SUP COMMERCIALE PIANO TERRA MQ 40 X/MQ 1250,00 = € 50.000,00**

**+ QUOTA DEL 50% DELLA CORTE COMUNE A CORPO € 4000,00/2 = € 2000,00**

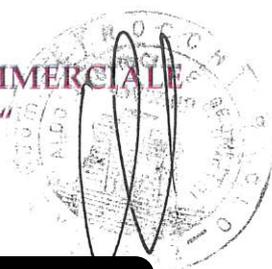
**TOTALE € 244.500,00**

**DEPREZZAMENTO IMMOBILE PER COSTI RISTRUTTURAZIONE E DI AGGIORNAMENTO CATASTALE**

1) COSTI DI RISTRUTTURAZIONE GENERALE " TETTO E FACCIATE	.....€ 45.000,00
2) COSTI PROFESSIONALI GENERALI PER CENSIMENTO WC E RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE.....	€ 6000,00
3) EVENTUALI COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MANUFATTO ESTERNO SERVIZIO IGIENICO.....	€ 10.000,00
<b>TOTALE COSTI DI DEPREZZAMENTO.....</b>	<b>€ 61000,00</b>
<b><u>VALORE COMMERCIALE REALE: €.....</u></b>	<b><u>€ 183500,00</u></b>

**- LOTTO N. 2 -**

**- AREA CON SOVRASTANTE PORZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**  
"Foglio 16 - mappale 1369 sub 601 - D8 - PROPRIETA' 500/1000"  
"Via Giovanni XXIII - Campo nell'Elba - LI"



**VALORE COMMERCIALE A CORPO €.....**

**- LOTTO N. 3 -**

**- AREA CON SOVRASTANTE PORZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**  
"Foglio 16 - mappale 1368 sub 601 - D8 - PROPRIETA 1000/1000"  
"Via Giovanni XXIII - Campo nell'Elba - LI"

**VALORE COMMERCIALE A CORPO.....**

**- LOTTO N. 4 -**

**- AREA PERTINENZIALI ALLA UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE**  
"Foglio 16 - mappale 1367/ 362/342 - PROPRIETA' 1000/1000"  
"Via Giovanni XXIII - Campo nell'Elba - LI"

VALORE COMMERCIALE MAPPALE 1367 MQ 280 X €/MQ 25,00 = € 7000,000

VALORE COMMERCIALE MAPPALE 362 MQ 270 X €/MQ 25,00 = € 6750,00

VALORE COMMERCIALE MAPPALE 342 MQ 350 X €/MQ 25,00 = € 8750,00

DEPREZZAMENTO PER DEMOLIZIONE BARACCA IN LAMIERA € 1500,000

TOTALE VALORE LOTTO € 21000,00

---

- LOTTO N. 5 -

5) TERRENI AGRICOLI DISTINTI AL FOGLIO 16 MAPPALE 136/767/778

E FOGLIO 18 - MAPPALE 259 - PROPRIETA' 1/3

5/A)FOGLIO 16 - MAPPALE 105 - QUOTE DA VERIFICARE

VALORE COMMERCIALE MQ 13.457 .....

---

- LOTTO N. 6 -

- TERRENI AGRICOLI FOGLIO 6

"Campo nell'Elba - L"

6) TERRENI AGRICOLI DISTINTI AL FOGLIO 3 MAPPALE 150 - FOGLIO 7

MAPPALE 170 - FOGLIO 13 MAPPALE 458 - FOGLIO 18 MAPPALE 662 -

PROPRIETA' 1000/1000

VALORE COMMERCIALE MQ TOTALI 7180,00.....

