

**COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA - loc. Colle Palombaia**

**PROPRIETÀ: GALLI Giuseppe**  
**nato a Genova il 30/05/1983 - C.F. GLLGPP83E30D969K**

**RICHIEDENTE: Comune di Campo nell'Elba - Area Tecnica LLPP. e Ambiente - Determinazione n. 230 del 05/12/2023 oggetto: affidamento al geom. Gianni Gassinelli della "valutazione e stima del terreno di proprietà del sig. Galli Giuseppe per proposta di acquisto"**

**GIUDIZIO DI STIMA**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI UN TERRENO**

Il sottoscritto geom. Gassinelli Gianni, iscritto all'Albo professionale dei geometri della Provincia di Livorno al n° 1344 con studio tecnico a Campo nell'Elba in via Roma 5/11 a seguito dell'incarico di descrivere e valutare un terreno posto nel Comune di Campo nell'Elba e più precisamente in loc. Colle Palombaia, compito conferitogli con Determinazione n. 230 del 05/12/2023 dall'arch. Priscilla Braccesi nella sua qualità di responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici e Ambiente del comune di Campo nell'Elba, effettuati gli opportuni sopralluoghi ed indagini, verificate le caratteristiche del terreno oggetto di stima, espone nel proseguo della presente relazione, i risultati degli accertamenti eseguiti.

I dati riportati sono stati rilevati in loco in data 10/02/2024.



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel comune di Campo nell'Elba, situato sul versante sud dell'Isola d'Elba, precisamente in loc. Colle Palombaia a circa due chilometri dal centro abitato di Marina di Campo. L'accesso al terreno avviene tramite una strada sterrata senza uscita con caratteristiche ciclo pedonali in virtù della difficoltà di accesso con veicoli tradizionali nel primo tratto di strada in località il Crino. È da notare che una parte della strada potrebbe invadere la proprietà sebbene per pochi metri quadrati; tuttavia tale eventualità necessita di una rivalutazione dopo una verifica dei confini catastali mediante rilievo celerimetrico.

Il terreno attualmente risulta caratterizzato da un'area incolta, principalmente ricoperta da una fitta pineta, che conferisce al sito un'atmosfera naturale e selvaggia. Con una superficie di 1.970 metri quadrati, questa porzione di terra presenta qualità seminativa e un reddito dominicale di 0,31 euro.

È importante sottolineare che il terreno si trova all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, precisamente nella zona B di riserva generale orientata. Questa designazione implica l'assoluta inedificabilità del terreno, garantendo la conservazione del paesaggio e dell'ecosistema circostante.

Tra le principali peculiarità del terreno va menzionata la presenza di un'antenna per le radiocomunicazioni della Protezione Civile come documentato nelle foto allegate.

L'area non risulta delimitata da una recinzione né identificata da termini storici di confine; non sono presenti utenze idriche ed elettriche.

## REFERENZE CATASTALI

Il terreno sopra descritto è censito al Catasto Terreni del Comune di Campo nell'Elba, con il seguente identificativo:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
– 47	683	seminativo	5	mq 1.970	euro 0,31	euro 0,10

intestato a:

- GALLI Giuseppe nato a Genova (GE) il 30/05/1983 C.F. GLLGPP83E30D969K  
*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E METODO DI STIMA

Essendo presente nel comune di Campo nell'Elba un discreto mercato immobiliare, la stima del bene viene condotta seguendo il criterio della valutazione con metodo del confronto di mercato. Questo metodo si esplica attraverso due fasi:

- a) individuazione del prezzo di compravendita che beni analoghi hanno spuntato in recenti contrattazioni; dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare in grado di fornire gli stessi indicatori economico-estimativi;
- b) successivamente alla raccolta ed alla verifica dei dati sulle vendite, sono selezionate ed analizzate alcune unità di confronto, ovvero le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti per le proprietà immobiliari, per fare confronti diretti tra un immobile comparabile e l'immobile in esame (ABI Linee guida per la valutazione degli immobili).

c) tenendo come base il dato immobiliare costituito dal prezzo di mercato e delle caratteristiche qualitative e quantitative che determinano una variazione dei prezzi (elementi di confronto), si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare, rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso, ottenendo un prezzo di mercato "corretto" ovvero il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva della corrispondente comparazione con l'immobile di confronto;

Sulla base di informazioni assunte tecnicamente attendibili, si è accertato il prezzo medio di mercato, riferito a mq di superficie commerciale, praticato per compravendite di terreni appartenenti allo stesso segmento di mercato, venduti nella zona; tenendo come base tale prezzo unitario, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso. Ricavato il "prezzo medio di mercato corretto" lo si applica alla superfici commerciali dell'immobile da stimare, secondo quanto precedentemente indicato, così come da tabella che segue.

① Elementi di confronto	PREZZO MEDIO DI MERCATO al mq.		5,00 €
Vincoli: Il vincolo del Parco Nazionale Arcipelago Toscano, unito alla rigida disciplina paesaggistica in vigore, rende l'area impraticabile per qualsiasi forma di attività.	coeff.	0,70	
Ubicazione: La località risulta molto distante dal centro abitato, dagli arenili pubblici e dai principali servizi; la strada sterrata che conduce al terreno è praticamente inagibile per i veicoli tradizionali, risultando più adatta a un percorso pedonale o ciclabile in virtù delle sue condizioni precarie e impervie.	coeff.	0,90	
La mancanza di una fonte d'acqua, di energia elettrica e di una recinzione delimitativa in grado di proteggere l'area dall'azione incontrollata degli ungulati, rende il terreno poco appetibile anche per possibili iniziative agricole.	coeff.	0,80	
Area occupata dall'antenna per le radiocomunicazioni della Protezione Civile			1,60
<b>PREZZO MEDIO DI MERCATO AL MQ. CORRETTO</b>			<b>4,03 €</b>

Terreno con baracca in lamiera	mq.	coeff	S.C.	val./mq	importo in €
superficie commerciale	1.970,00	100,00	1.970,00	4,03	7.939,00
				totale	<b>7.939,00</b>

## CONCLUSIONI

Dopo un'attenta analisi dei dati disponibili e considerando le condizioni attuali del mercato immobiliare, il valore di mercato stimato per il terreno in questione è di € **8.000,00** (ottomila euro). Questa valutazione tiene conto delle varie approssimazioni effettuate durante il processo di stima e della recente contrazione del mercato.

Tanto doveva il sottoscritto, in evasione dell'incarico ricevuto ed in fede si sottoscrive, oggi addì 13 febbraio 2024 in Marina di Campo.

Geom. G. Gassinelli



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/02/2024  
Ora: 11:49:00  
Numero Pratica: T10342/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/02/2024**

**Dati identificativi:** Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI)

Foglio 47 Particella 683

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 0,31 Lire 591

agrario Euro 0,10 Lire 197

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 5

Superficie: 1.970 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 25/06/1974

> **Dati identificativi**

Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI)

Foglio 47 Particella 683

Partita: 143

Impianto meccanografico del 25/06/1974

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 0,31 Lire 591

agrario Euro 0,10 Lire 197

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 5

Superficie: 1.970 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 25/06/1974

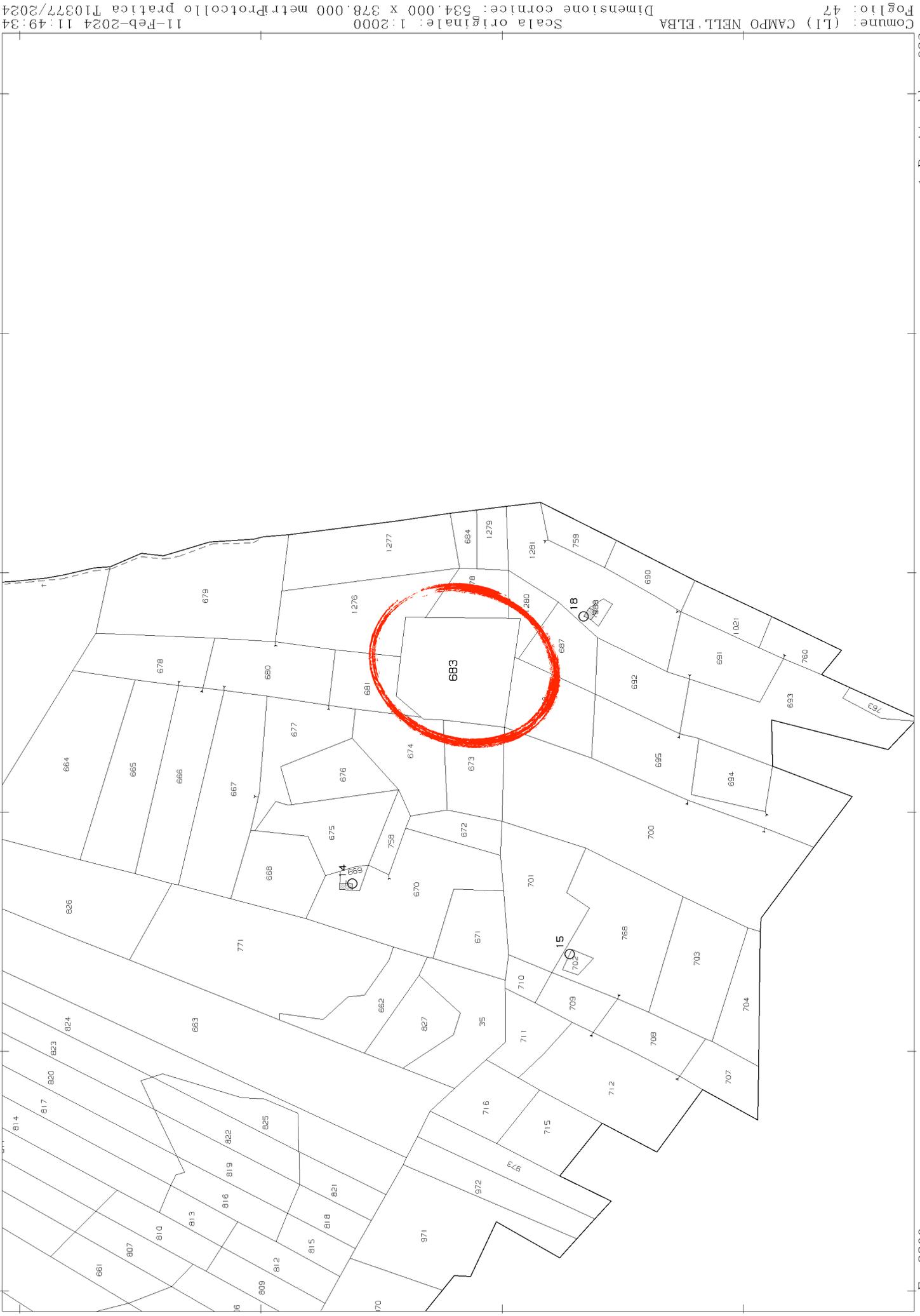
> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. GALLI Giuseppe**  
**(CF GLLGPP83E30D969K)**

nato a GENOVA (GE) il 30/05/1983

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/07/2014 Pubblico ufficiale COCCHINI  
ROBERTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 79273 -  
DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.  
1176.2/2014 Reparto PI di PORTOFERRAIO in atti dal  
28/07/2014





Regione Toscana

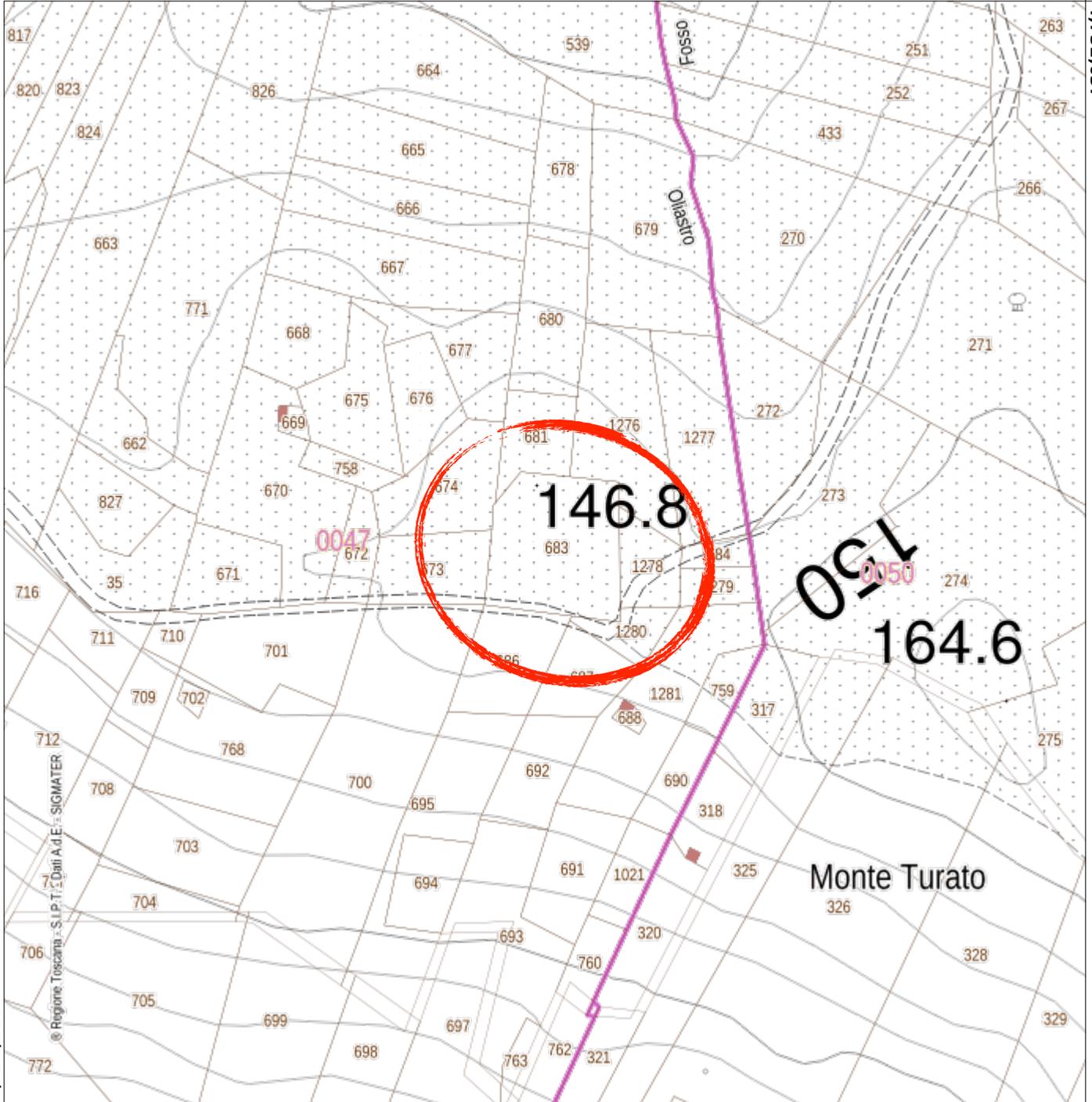


## La Toscana attraverso le foto aeree

Scala 1 : 2,000

599,788.9

4,732,037



4,731,663

599,425.3

EPSG:25832

## MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA SU IMMAGINE SATELLITARE

Fuori scala





Regione Toscana



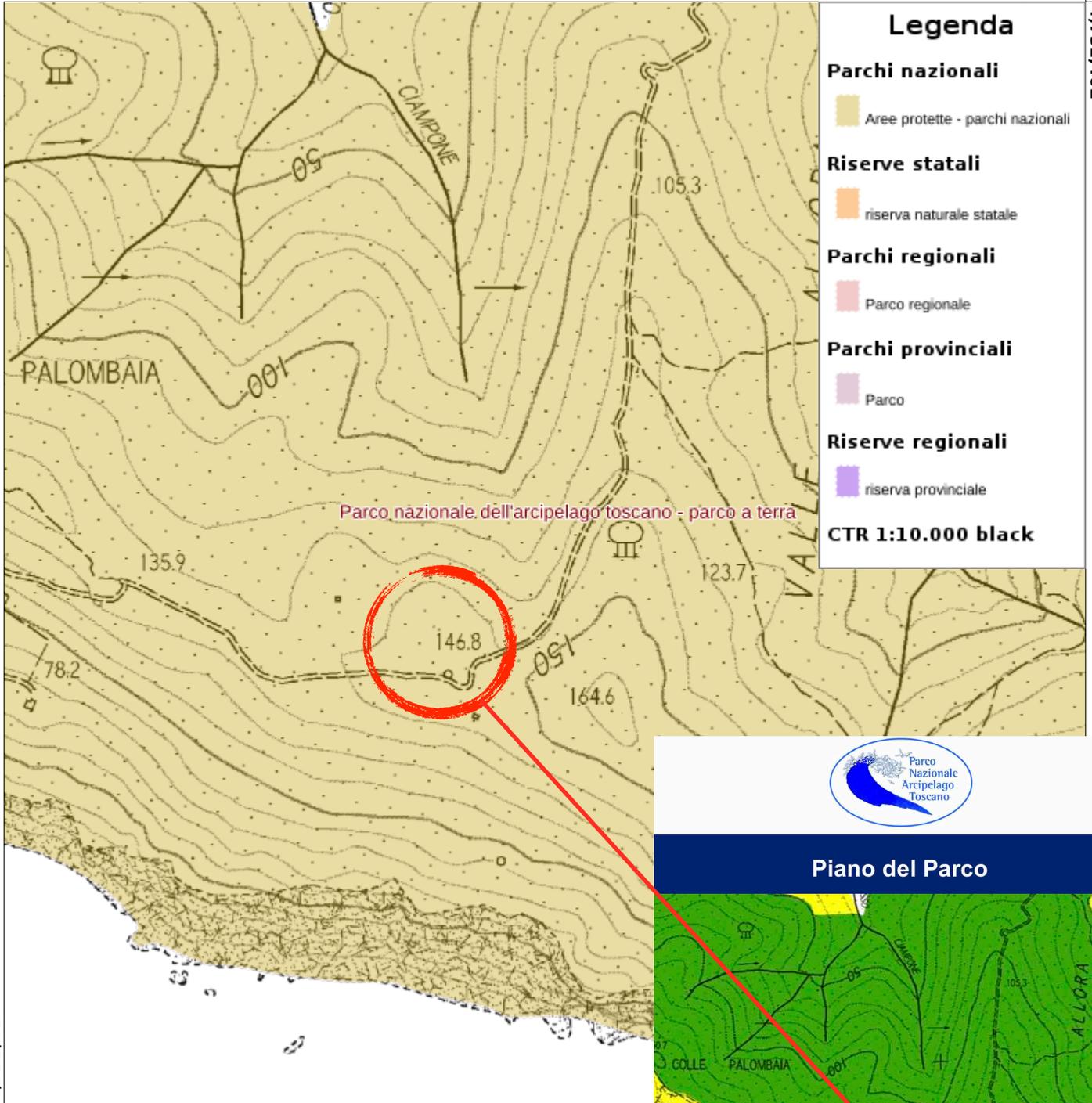
MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 :5,000

600,151.8

4,732,402



**Legenda**

- Parchi nazionali**
  - Aree protette - parchi nazionali
- Riserve statali**
  - riserva naturale statale
- Parchi regionali**
  - Parco regionale
- Parchi provinciali**
  - Parco
- Riserve regionali**
  - riserva provinciale

**CTR 1:10.000 black**



**Piano del Parco**



4,731,467

599,242.9

EPSG:25832

- Zone a diverso grado di protezione a terra**
- Zona A di riserva integrale
  - Zona B di riserva generale orientata
  - Zona C di protezione
  - Zona D di promozione economica e sociale
  - Zona D1 di promozione economica e sociale



Regione Toscana

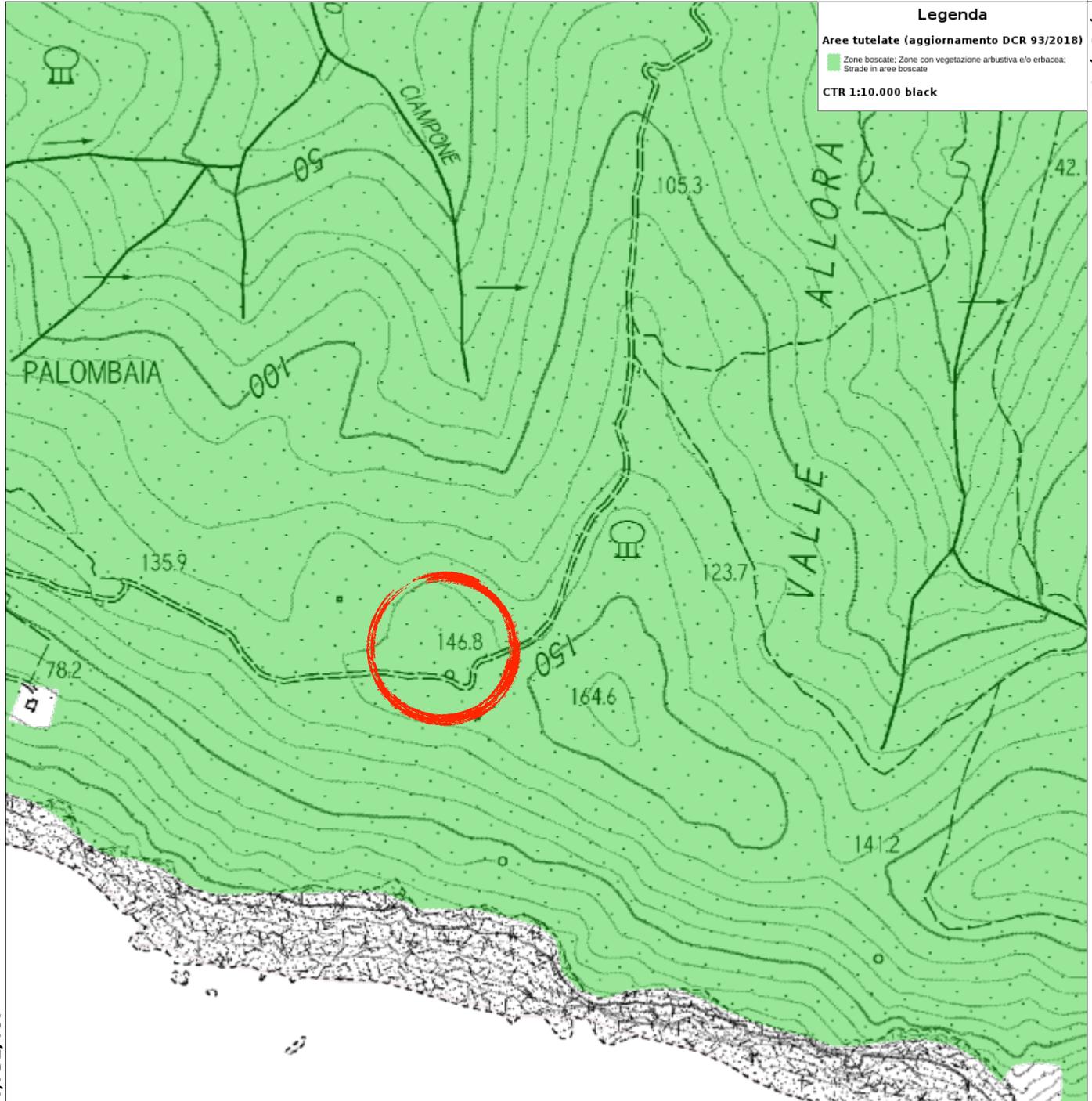


MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 :5,000

600,151.8



4,732,402

4,731,467

599,242.9

EPSG:25832



