

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°194/2024

Promossa da:

e per essa [REDACTED]

rappresentata da [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Esperto stimatore:

geometra [REDACTED]

Decreto di Nomina

24.01.2025

Data Udienza ex 569 cpc

26.06.2025

Rinvio Udienza

27.11.2025

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare consistente in villa residenziale, dependance, fabbricati accessori, piscina e corte esclusiva, il tutto ubicato in Comune di Collesalveti (Li), Via Badia nn°47/49 e 55, in piena proprietà alla [REDACTED]

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare consistente in villa residenziale, dependance,
fabbricati accessori, piscina e corte esclusiva

in Comune di Collesalvetti (Pi), Via Badia nn°47/79 e 55

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1		
sede		
codice fiscale		
Avvocato che lo rappresenta		

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
04.11.2005	notaio					11.2005 repertorio 41.017
al	TRASCRIZIONE					
attualità	Ufficio	LIVORNO	data	09.11.2005	n. particolare	11.843

* Trasformata in [REDACTED] in forza di atto per trasformazione di società e adozione nuovi patti sociali, Notaio G. [REDACTED] Livorno (LI) del 08.04.2024 rep. 8399 trascritto a Livorno (LI) in data 11.04.2024 al n° part. 4479

** Trasformata in [REDACTED] in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per mutamento di denominazione o ragione sociale, Notaio [REDACTED] Pisa (PI) del 09.12.2024 rep. 31583 trascritto a Livorno (LI) in data 17.12.2024 al n° part. 15368.

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di					
02.07.1998	Dich. Success.					
	data decesso	02.07.1998	ufficio	Firenze		
al	TRASCRIZIONE					
04.11.2005	Ufficio	LIVORNO	data	15.02.2018	n. particolare	1821

* Rettificata con Dichiarazione di Successione n°62 vol. 3470 depositata a Firenze (Fi) in data 02.08.1999.

** Successione devoluta in forza di testamento olografo pubblicato dal Notaio [REDACTED] di Firenze in data 21.07.1998 rep. 39508 e trascritto a Livorno in data 04.08.1998 al n° part. 5957.

Si segnala "Contratto Preliminare di Vendita" Notaio [REDACTED] in Castagneto C.cci (LI) del 30.08.2023 rep. 8714, trascritto a Livorno (LI) in data 05.09.2023 al n° part. 10726.

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

--

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato (LA SOLA DEPENDANCE)	SI
--	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di comodato d'uso	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	ACCORDO VERBALE CON LA PRECEDENTE PROPRIETARIA'
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto della procedura, ubicato nel Comune di Collesalveti (Li), Via Badia nn°47/49 e 55, consiste in un complesso immobiliare composto da una villa residenziale, una dependance anch'essa a destinazione residenziale, fabbricati accessori ed una piscina, il tutto insistente su di un ampio terreno in parte ad uso corte/giardino ed in parte a terreno cortilizio boschivo.

L'edificio principale, risalente al 1800 e destinato a villa di residenza di ampia superficie, a pianta rettangolare, elevata in muratura di pietra per tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto tutti collegati da scala interna in posizione centrale, con solai del piano terra prevalentemente a volte e quelli dei piani superiori in struttura lignea, copertura a padiglione con manto di tegole in laterizio ed infissi in legno verniciato, si caratterizza per la doppia rampa di scale simmetrica sul fronte, la facciata principale arricchita da coronamenti alle finestre del piano primo e da due targhe commemorative nonché per l'orologio inserito nella torretta in copertura.

La dependance, in struttura di muratura elevata per due piani fuori terra, intonacata sia internamente che esternamente, con copertura a padiglione e manto in tegole di laterizio, seppur di epoca più recente rispetto alla villa padronale (si presume sia stata costruita attorno al 1940 e soggetta a lieve riqualificazione attorno al 1980), si presenta anch'essa in mediocre stato di conservazione, soprattutto per quanto concerne il piano primo e i locali accessori a piano terreno. Dislocata sul retro della villa, si compone di due civili abitazioni, uno a piano terreno e l'altro a piano primo, nonché di una lavanderia, di un coppaio e di un ricovero attrezzi sempre a piano terra. L'abitazione a piano terreno, con accessi sia dalla corte di pertinenza dell'intero complesso che dal terreno a nord oggi di altra proprietà, al suo interno si compone di due ingressi di cui uno utilizzato come stanza armadi, cucina, bagno, due camere, e due ripostigli, con quello più piccolo ricavato nella rampa di scala che in origine collegava internamente i due livelli dell'edificio. Quella a piano primo, accessibile mediante scala in muratura e terrazza posta al di sopra del locale ricovero attrezzi, risulta suddivisa in ingresso, corridoio in posizione centrale, cucina, sala, tre camere disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio.

Ad est della dependance si trova un manufatto pertinenziale suddiviso in tettoia, serra e rimessa degli attrezzi, elevato per il solo piano terreno in struttura di elementi di calcestruzzo prefabbricato e copertura in onduline di eternit o simile, ad esclusione della serra che ha pareti e copertura in vetro. Privi di rifiniture e con pavimentazioni in cemento anche questi accessori versano in mediocre stato di conservazione.

In prossimità del confine sul lato est è situata la costruzione adibita a piccionaia che, probabilmente coeva alla villa, si presenta in pessimo stato di conservazione e che non è stato possibile ispezionare al suo interno per pericoli di crollo. Con pianta rettangolare, sviluppata per due livelli fuori terra e copertura in legno, non mostra particolari architettonici di rilievo.

L'ultimo elemento edilizio del complesso immobiliare in stima è una piscina interrata, della superficie di ca mq. 58, posta in prossimità dell'angolo sud/est della proprietà e circondata da un lastricato in porfido.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	1.800.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	1.800.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	1.620.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	1.620.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

Il sottoscritto geometra [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. [REDACTED] in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. in data 24.01.2025 nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,

premesse

- che in data 30.01.2025 il sottoscritto provvedeva a redigere ed inoltrare per via telematica al Tribunale di Livorno il giuramento con l'accettazione dell'incarico;
- che il G.d.E. ha ritenuto opportuno nominare [REDACTED] con sede in [REDACTED] quale custode dell'immobile;
- che in data 04.03.2025, alle ore 10.00, in accordo ed alla presenza del Custode Giudiziario, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali;
- che nelle date 13.03.2025, 26.06.2025 e 17.07.2025, in accordo ed alla presenza del Custode Giudiziario, il sottoscritto ha proseguito ed ultimato le operazioni peritali;

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali in modalità telematica;
- presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Territoriale di Livorno - mediante richiesta scritta inoltrata per posta elettronica in data 21.05.2025 per richiedere certificazione in merito all'esistenza di contratti di locazione in corso sull'immobile;
- presso il Comune di Collesalveti – Ufficio Urbanistica – istanza per richiesta di certificato di destinazione urbanistica;
- presso il Comune di Collesalveti - archivio delle pratiche edilizie (15.04.2025 e 06.05.2025);
- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno in modalità telematica;

provvede a relazionare, nei sottostanti capitoli, in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo G.d.E. e riportati nell'incarico affidato.

RELAZIONE TECNICAANALISI PRELIMINARE

- A.1 *Inquadramento dell'immobile oggetto di analisi*
- A.2 *Identificazione catastale e verifica coerenza*
- A.3 *Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia*
- A.4 *Gravami sulla proprietà*
- A.5 *Stato di possesso*
- A.6 *Vincoli ed oneri di natura condominiale*
- A.7 *Disciplina fiscale del trasferimento*
- A.8 *Pendenze giudiziarie*
- A.9 *Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni*

DESCRIZIONE GENERALE

- B.1 *Descrizione e caratteristiche del bene*
- B.2 *Caratteristiche della zona di ubicazione*

STIMA DEL BENE

- C.1 *Scelta della modalità di vendita in lotti*
- C.2 *Scelta del procedimento di stima*
- C.3 *Superfici lorde*
- C.4 *Determinazione del Valore di Stima*
- C.5 *Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese*
- C.6 *Conclusioni e Valore a Base d'Asta*

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1) Inquadramento dell'immobile oggetto di analisi**

Il bene oggetto della procedura, ubicato nel Comune di Collesalveti (Li), Via Badia nn°47/49 e 55, consiste in un complesso immobiliare composto da una villa residenziale, una dependance anch'essa a destinazione residenziale, fabbricati accessori ed una piscina, il tutto inserito su di un ampio terreno in parte ad uso corte/giardino ed in parte a terreno cortilizio boschivo.

Gli edifici, dislocati in prossimità del confine nord della proprietà, sono accessibili transitando sulla corte che presenta due accessi carrabili attestanti su Via Badia. Per completezza si riporta che, nella documentazione rintracciata, i due alloggi presenti nella

dependance hanno accessi dai civici nn°47 e 49 di Via Badia, mentre la villa risulta contraddistinta al civico n°55 della stessa strada comunale.

L'intera proprietà è situata nella zona agricola collinare ad est del paese di Collesalveti, a circa 1,2 km. in linea d'aria dal centro cittadino, in buona posizione logistica in quanto prossima alla via di comunicazione principale della zona, la S. R. n°206 Pisana-Livornese, raggiungibile a circa 1 km ed a sua volta collegata alla Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno. Per dettaglio, si menziona che al di sotto delle vicine proprietà poste a sud/ovest corre un tratto in galleria dell'autostrada A12 Genova-Livorno.

L'intero compenso immobiliare confina a nord con propr. [REDACTED] a ovest con Via Badia, a sud con propr. [REDACTED] ed a ovest con propr. [REDACTED] salvo se altri e più precisi confini.

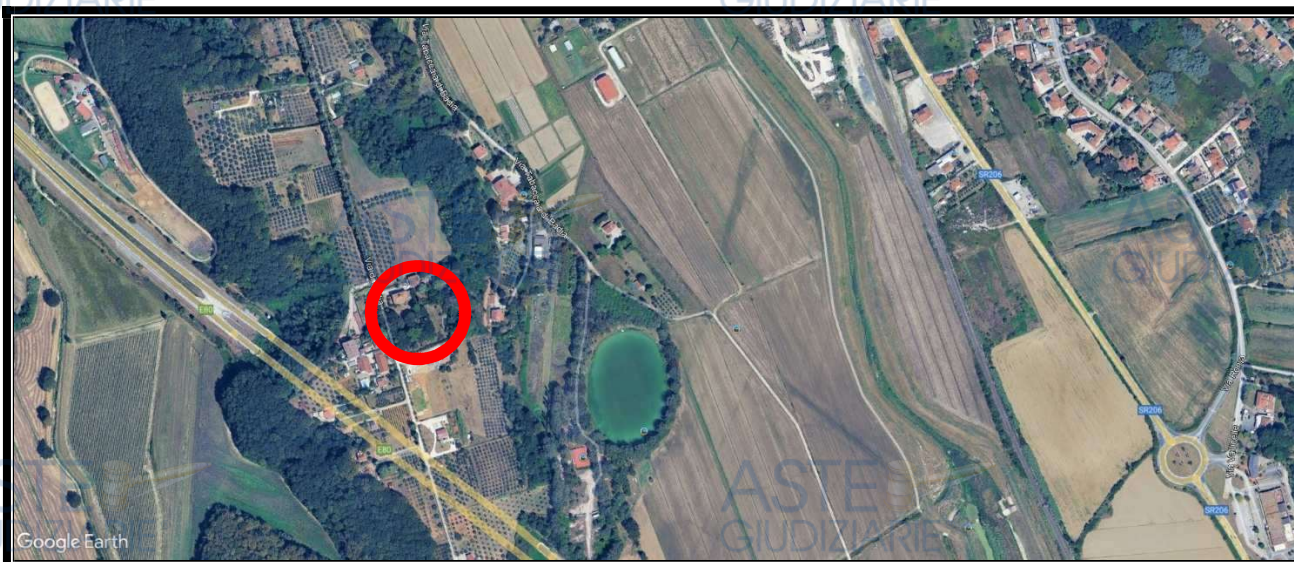


Immagine Satellitare Generale



Immagine Satellitare di Dettaglio

Le unità immobiliari in esame risultano essere di piena proprietà della [REDACTED] con sede in Pisa (Pi), c.f. 01483510507, in forza di atto di vendita Notaio [REDACTED] del 04.11.2005 rep. 41.017 racc. 23.645 trascritto a Livorno in data 09.11.2005 al n° part. 11843 e n° generale 23756; nonché dell'atto di trasformazione della [REDACTED] Notaio Dott. [REDACTED] del 08.04.2024 rep. 8399 racc. 6692 trascritto a Livorno in data 11.04.2024 al n° part. 4479 e n° generale 6274, e della successiva scrittura privata con sottoscrizione autenticata per mutamento della denominazione da [REDACTED] del 09.12.2024 rep. 31583 trascritto a Livorno in data 17.12.2024 al n° part. 15368 e n° generale 21486.

A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

Le unità immobiliari oggetto della procedura, correttamente intestate come di seguito:

- [REDACTED] con sede in Pisa (Pi), codice fiscale [REDACTED] proprietaria per la piena proprietà;
risultano censite al foglio 48 del Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti (Li) come di seguito:
- 1. particella 118, subalterno 601, categoria C/6, classe 5^a, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 27 e rendita catastale di €. 73,60 (la tettoia);
- 2. particella 118, subalterno 602, categoria C/2, classe 5^a, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 17 e rendita catastale di €. 40,39; (la serra);
- 3. particella 118, subalterno 603, categoria C/6, classe 5^a, consistenza mq. 43, superficie catastale mq. 43 e rendita catastale di €. 126,58; (la rimessa attrezzi);
- 4. particella 118, subalterno 606, categoria D/6 e rendita catastale di €. 400,00; (la piscina);
- 5. particella 118, subalterno 607, categoria C/2, classe 7^a, consistenza mq. 82, superficie catastale mq. 71 e rendita catastale di €. 275,27; (la piccionaia);
- 6. particella 118, subalterno 608, categoria A/8, classe 1^a, consistenza vani 31, superficie catastale mq. 853, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 834 e rendita catastale di €. 7.124,52; (la villa);
- 7. particella 118, subalterno 609, categoria C/2, classe 7^a, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 53 e rendita catastale di €. 134,28; (le cantine a piano terra della villa);
- 8. particella 119, subalterno 602, categoria C/2, classe 5^a, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 18 e rendita catastale di €. 30,88; (la rimessa attrezzi della dependance);

9. particella 119, subalterno 603, categoria A/2, classe 1^a, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 104, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 104 e rendita catastale di €. 284,05; (l'abitazione a piano terreno della dependance);

10. particella 119, subalterno 604, categoria A/2, classe 1^a, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 133, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 128 e rendita catastale di €. 369,27; (l'abitazione a piano primo della dependance).

Oltre alle sopra elencate unità immobiliari fanno parte del compendio in stima anche le seguenti parti comuni:

- particella 118, subalterno 604, la porzione dell'area di corte comune a tutti i subb delle particelle 118 e 119;
- particella 118, subalterno 605, la porzione dell'area di corte a comune esclusivamente ai subb. 608 e 609 della particella 118;
- particella 119, subalterno 601, locale lavanderia e coppaio a comune alle due residenze della particella 119.

In merito alle identificazioni catastali sopra riportate si precisa che queste sono state originate come segue:

- per le unità immobiliari riportate ai punti 1, 2 e 3 a seguito del deposito di variazione del 01.06.1999 per "frazionamento per trasferimento di diritti corte esclusiva area urbana (n.A02659.1/1999)";
- per l'unità immobiliare al punto 4 a seguito della variazione del 30.06.2004 prat. LI 0067072 per "unità afferenti edificate su area urbana (n.7347.1/2004), e precedentemente trattata con variazione del 01.06.1999 per "frazionamento per trasferimento di diritti corte esclusiva area urbana (n.A02656.1/1999)";
- per l'unità immobiliare al punto 5 a seguito della variazione del 30.06.2004 prat. LI 0067077 per "modifica identificativo (n.7348.1.2004), e precedentemente trattata con la già citata variazione del 01.06.1999 per "frazionamento per trasferimento di diritti corte esclusiva area urbana (n.A02659.1/1999)";
- per le unità immobiliari riportate ai punti 6 e 7 a seguito del deposito di variazione del 30.06.2004 prat. LI0067088 per "frazionamento e fusione (n.7349.1.2004)";
- per le unità immobiliari riportate ai punti 8, 9 e 10 a seguito del deposito di variazione del 30.06.2004 prat. LI0067093 per "frazionamento e fusione (n.7350.1.2004)".

Infine si precisa che, dalle ricerche catastali svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno – Servizi Catastali – sono state ritrovate le vecchie planimetrie, *cd di impianto*, della villa, con data di deposito 28.12.1939, e del piano primo della dependance datata 18.03.1941, che si allegano alla perizia.

In merito alle normative catastali vigenti è emerso che:

- o i dati di identificazione catastali, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia si allegano;
- o i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa vigente;
- o le intestazioni catastali delle unità immobiliari urbane in oggetto risultano regolari.

A.3) Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Premesso che in questa sede la verifica della conformità edilizia si è limitata esclusivamente ad un confronto sommario ed indicativo tra lo stato dei luoghi, rilevato al momento del sopralluogo, e gli elaborati rintracciati nei titoli edilizi, detta verifica non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione rispetto a quanto previsto negli elaborati dei titoli autorizzativi. Ne deriva che il sottoscritto non può assumersi nessuna responsabilità in merito ai seguenti aspetti:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n°46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n°10/91 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione;
- Conformità alle norme in materia di barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 e D.P.G.R. 41/R/2009.

Dalle ricerche condotte è emerso che i lavori per la costruzione degli edifici sono iniziati in data anteriore al 01.09.1967, e che in seguito sono stati interessati sia da modifiche eseguite senza i necessari titoli edilizi che per interventi di manutenzione straordinaria, oltre alla costruzione della piscina. In merito alla prima tipologia, per le quali sono state depositate domande di condono edilizio in sanatoria concluse con il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, nell'archivio del Comune di Collesalveti (Li) sono state rintracciate le seguenti pratiche:

- pratica edilizia n°52/1985 del 24.03.1986 ai sensi art. 48 Legge n°47/1985 (modifiche interne a piano terra e primo della villa);
- pratica edilizia n°53/1985 del 24.03.1986 ai sensi art. 48 Legge n°47/1985 (trasformazione di bagno in ripostiglio e viceversa al piano terreno della dependance);

- pratica edilizia n°54/1985 del 24.03.1986 ai sensi art. 48 Legge n°47/1985 (ampliamento del servizio igienico con contestuale riduzione del ripostiglio a piano primo della dependance);
- concessione edilizia in sanatoria 94/2006, rilasciata in data 22.02.1995, catalogata alla domanda di condono edilizio n°0985/0710 (costruzione di tettoia, serra e loc. ricovero attrezzi);
- concessione edilizia in sanatoria 95/2131, rilasciata in data 22.02.1995, catalogata alla domanda di condono edilizio n°0985/5310 (cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione e costruzione di ripostiglio - dependance);
- concessione edilizia in sanatoria 94/2009, rilasciata in data 22.02.1995, catalogata alla domanda di condono edilizio n°0985/5311 (costruzione di servizio igienico nel loc. lavanderia - villa);
- concessione edilizia in sanatoria 94/2007, rilasciata in data 22.02.1995, catalogata alla domanda di condono edilizio n°0985/5312 (ampliamento finestra nel vano cucina - villa);
- concessione edilizia in sanatoria 94/2008, rilasciata in data 22.02.1995, catalogata alla domanda di condono edilizio n°0985/5313 (costruzione di servizio igienico nel locale di sgombero - villa);
- concessione edilizia in sanatoria 95/2136, rilasciata in data 22.02.1995, catalogata alla domanda di condono edilizio n°0985/5314 (modifiche prospettiche al piano primo - villa);
- concessione edilizia in sanatoria 95/2135, rilasciata in data 22.02.1995, catalogata alla domanda di condono edilizio n°0985/5314 (cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a sala da pranzo - villa);

In riferimento alle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate è stata preventivamente ottenuta autorizzazione idrogeologica da parte della Provincia di Livorno con Determinazione Dirigenziale n°111 del 17.10.1994.

Successivamente, sono state depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collesalveti le seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia DIA n°673/1999 per posa in opera di piscina di tipo prefabbricato in resina con acclusa autorizzazione idrogeologia rilasciata dalla Provincia di Livorno con Atto Dirigenziale n°55 del 07.03.2000;
- pratica edilizia DIA n°219/2000 per variante alla p.e. n°673/2000 per la diversa ubicazione della piscina in progetto;
- pratica edilizia DIA n°143/2009 per manutenzione straordinaria a fabbricato residenziale (dati gli interventi previsti e lo stato dell'immobile visionato al momento del sopralluogo è probabile che le lavorazioni non siano state eseguite);

- pratica edilizia CILA n°65/2099 per riparazione della copertura della villa.

Dall'indagine svolta non è stata reperita nessuna certificazione attestante l'abitabilità.

Come meglio riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione, l'intero compendio in stima è così inquadrato:

nel Regolamento Urbanistico vigente, rientra nel "borghi rurali";

nel Piano Strutturale vigente rientra nel "territorio rurale" e nell'UTOE 3 – Nugola;

nel Piano Operativo adottato (al momento dello svolgimento dell'indagine in giugno 2025), rientra nell'ambito delle "aree del mosaico culturale e boscato".

In ambito vincolistico, invece, il compendio ricade in zona soggetta al vincolo idrogeologico per intero ed al vincolo boschivo in parte. Inoltre, sulla base del P.I.T. pubblicato sul sito della Regione Toscana, gli immobili non risultano soggetti al D. Lgs. 42/2004. In merito a quest'ultimo ambito, date anche le caratteristiche storico architettoniche della villa padronale, probabilmente sarebbe opportuno svolgere una più dettagliata ricerca presso gli archivi della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato al momento delle operazioni peritali e lo stato di diritto, come da elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie ritrovate nonché alle planimetrie catastali di primo impianto risalente al 1939/41, tenuto anche conto delle tipologie di elaborati grafici allegati alle vecchie pratiche edilizie, gli edifici risultano sostanzialmente conformi dal punto di vista edilizio. Non è invece stato possibile verificare la conformità dell'immobile denominato piccionaia in quanto non visionato internamente a causa del suo avanzato stato di degrado.

A.4) Gravami sulla proprietà

Dalle ricerche eseguite non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene.

A.5) Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'appartamento a piano terreno della dependance risultava concesso in comodato d'uso a terzi.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti di locazione ha dato esito negativo.

A.6) Vincoli ed oneri di natura condominiale

Sul bene non insistono vincolo ed oneri di natura condominiale.

A.7) Disciplina fiscale del trasferimento

La vendita non è soggetta a iva in quanto la società proprietaria non è una impresa costruttrice.

L'immobile principale risulta catastalmente censito in categoria A/8 (abitazioni in villa) pertanto il futuro aggiudicatario, su detto bene, non potrà beneficiare dell'agevolazione per la prima casa. Diversamente l'agevolazione potrà essere richiesta per le altre unità immobiliari.

Il bene non rientra nella casistica richiamata dall'ex art. 9 del D. Lgs. 122/2005.

A.8) Pendenze Giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo ai beni risultanti dalle indagini ipotecarie condotte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Agenzia delle Entrate, ad esclusione della procedura esecutiva in parola.

A.9) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria presente in atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie svolte negli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare, sul bene sono registrate le seguenti formalità:

A.9.1) TRASCRIZIONE n° part. 1821 del 15.02.2018

Atto di Provenienza oltre ventennio

Atto per Causa di Morte, Dichiarazione di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 30.12.1998 e registrata al n. 17 vol. 3430, trascritta a Livorno al n° part. 1.821 in data 15.02.2018, in morte della signora [REDACTED] eredità è stata devoluta per testamento olografo, trascritto a Livorno dal Notaio M. Santoro in data 04.08.1998 al n° part. 5.957, alle signore [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuna.

A.9.2) TRASCRIZIONE a FAVORE n° part. 11843 del 09.11.2005

Atto di Provenienza

Atto di Compravendita, Notaio [REDACTED] in Livorno (Li), repertorio 41.017 del 04.11.2005, trascritto a Livorno al n° part. 11.843 in data 09.11.2005, la [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Pisa - c.f. [REDACTED]) ha acquistato le unità immobiliari oggetto di esecuzione per la piena proprietà, dalle signore [REDACTED] [REDACTED]

* Trasformata in [REDACTED] in forza di atto per trasformazione di società e adozione nuovi patti sociali, Notaio [REDACTED] in Livorno (LI) del 08.04.2024

rep. 8399 trascritto a Livorno (Li) in data 11.04.2024 al n° part. 4479

**** Trasformata in** [REDACTED] **in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per mutamento di denominazione o ragione sociale, Notaio** [REDACTED] **in Pisa (Pi) del 09.12.2024 rep. 31583 trascritto a Livorno (Li) in data 17.12.2024 al n° part. 15368.**

A.9.3) **ISCRIZIONE contro** [REDACTED] **n° part. 6557 del 09.11.2005**

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito del capitale di €.1.400.000,00, interessi del 3,645% e per un totale di €. 2.800.000,00, pubblico ufficiale – Notaio [REDACTED] in Livorno (Li), in favore della [REDACTED] (con sede in Pisa (Pi) - c.f. [REDACTED]), accesa sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione per la piena proprietà, e contro la [REDACTED]

Annotazioni:

- Atto di Modifica Patti Contrattuali, trascritto a Livorno (Li) il 15.04.2008 al n° part. 1.210);
- Atto di Modifica Patti Contrattuali, trascritto a Livorno (Li) il 09.12.2011 al n° part. 2.959).

A.9.4) **ISCRIZIONE contro** [REDACTED] **n° part. 157 del 15.01.2008**

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del capitale di €. 3.300.000,00, interessi del 6,56% e per un totale di €. 6.600.000,00, pubblico ufficiale – Notaio [REDACTED] in Livorno (Li), in favore della [REDACTED] (con sede in Lucca (Lu) - c.f. [REDACTED]), accesa sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione per la piena proprietà, e contro la [REDACTED]

Annotazioni:

- Sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate, trascritto a Livorno (Li) il 18.01.2010 al n° part. 215;
- Modifica di Patti Contrattuali, trascritto a Livorno (Li) il 09.12.2011 al n° part. 2.957;
- Modifica di Patti Contrattuali, trascritto a Livorno (Li) il 20.02.2013 al n° part. 620.

A.9.5) **ISCRIZIONE contro** [REDACTED] **n° part. 5802 del 31.12.2008**

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito del capitale di €. 800.000,00, interessi del 5,89% e per un totale di €. 1.600.000,00, pubblico ufficiale – Notaio [REDACTED] in Livorno (Li), in favore della [REDACTED], accesa sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione per la piena proprietà, e contro la [REDACTED]

coronamenti alle finestre del piano primo e da due targhe commemorative nonché per l'orologio inserito nella torretta in copertura.

Da una breve ricerca documentale, lo stesso edificio, ha evidenziato una valenza storica per essere appartenuta alla famiglia di Vincenzo Malenchini, militare e politico noto per la sua partecipazione alle Guerre d'Indipendenza, da cui ha preso la denominazione di "Villa Malenchini".

Con accessi sia sul fronte che sul retro del piano terreno che a piano primo a mezzo delle due rampe di scale, al suo interno gli ambienti risultano così distribuiti: a piano terreno si trovano la cucina, quattro vani, tre bagni, due ingressi, sei ripostigli, una lavanderia, tre sottoscala, un locale tecnico e tre cantine; a piano primo si trovano una sala, uno studio, cinque camere, due bagni, due disimpegni, un ripostiglio e due ampie terrazze; a piano secondo si trovano una sala, uno studio, sei camere, un bagno, due disimpegni, ed un ripostiglio; nel sottotetto, raggiungibile con scala in muratura, c'è una soffitta nel quale è posato il cassone dell'acqua, il meccanismo dell'orologio e un'ulteriore rampa di scala per l'uscita sul tetto.

Al momento del sopralluogo l'intero edificio si è presentato in avanzato stato di abbandono, con evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica originate dall'assenza di alcuni infissi, dalle terrazze del piano primo e della copertura. Anche sotto l'aspetto impiantistico è stato riscontrato un generale stato di degrado e di obsolescenza, seppur al piano terreno e primo siano presenti radiatori in ghisa probabilmente alimentati da una piccola caldaia murale installata nel locale adibito a lavanderia.

Come meglio illustrato nell'allegato fotografico accluso alla presente perizia, le rifiniture interne ai locali sono differenti in base all'uso cui erano destinati i livelli. Difatti al piano terra, adibito perlopiù alle ordinarie faccende domestiche, si trovano intonaci pitturati, piastrelle in cotto oppure di graniglia o ancora in cemento liscio nelle cantine/sgomberi; a piano primo, adibito ad appartamento padronale, si trovano perlopiù pavimenti in piastrelle in cementine decorate, intonaci e soffitti pitturati con decorazioni, bagni con piastrelle di ceramica e rivestimenti sempre in piastrelle o in carta da parati; il piano secondo, adibito presumibilmente come alloggi dei domestici, presenta rifiniture più spartane con intonaci semplicemente tinteggiati, pavimentazioni in cotto incerato e soffitti alla toscana con travi travicelli e mezzane in parte tinteggiati.

La dependance, in struttura di muratura elevata per due piani fuori terra, intonacata sia internamente che esternamente, con copertura a padiglione e manto in tegole di laterizio, seppur di epoca più recente rispetto alla villa padronale (si presume sia stata costruita attorno al 1940 e soggetta a lieve riqualificazione attorno al 1980), si presenta anch'essa in

mediocre stato di conservazione, soprattutto per quanto concerne il piano primo e i locali accessori a piano terreno.

Dislocata sul retro della villa si compone di due civili abitazioni, uno a piano terreno e l'altro a piano primo, nonché di una lavanderia, di un coppaio e di un ricovero attrezzi. L'abitazione al terreno, con accessi sia dalla corte di pertinenza dell'intero complesso che dal terreno a nord oggi di altra proprietà, al suo interno si compone di due ingressi di cui uno utilizzato come stanza armadi, cucina, bagno, due camere, e due ripostigli, con quello più piccolo ricavato nella rampa di scala che in origine collegava internamente i due livelli dell'edificio. Quella a piano primo, accessibile mediante scala in muratura e terrazza posta al di sopra del locale ricovero attrezzi, risulta suddivisa in ingresso, corridoio in posizione centrale, cucina, sala, tre camere, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio.

Il piano terreno, al momento del sopralluogo abitato dalla famiglia del comodatario, presenta pavimentazioni miste tra cementine decorare, graniglia e tavolato di legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, il bagno rivestito in piastrelle di ceramica e dotato di elementi sanitari colorati, infissi in legno con vetro singolo probabilmente originali dell'epoca di costruzione e porte interne in legno tamburato. Diffusamente sono stati riscontrati fenomeni di condensa, maggiormente presenti al soffitto della camera matrimoniale. A livello impiantistico l'impianto elettrico non pare rispettare le attuali norme vigenti, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico presente nel bagno ed infine risulta mancante quello di riscaldamento, tranne che per un impianto di condizionamento nella camera matrimoniale ed una stufa a pellet nello stesso locale. L'abitazione a piano primo, che al momento dell'ispezione è apparsa inutilizzata da anni, presenta rifiniture dell'epoca di costruzione con pavimenti in piastrelle di cementine di vari colori, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e infissi in legno pitturati. L'unico servizio igienico, anch'esso con rifiniture e allestimenti d'epoca, risulta attrezzato con lavabo, w.c., bidet e piccola vasca da bagno. Anche per questa unità immobiliare gli impianti appaiono obsoleti e non più a norma, compreso quello di riscaldamento composto da radiatori in ghisa e caldaietta murale installata nel piccolo ripostiglio.

Ad est della dependance si trova un manufatto pertinenziale suddiviso in tettoia, serra e rimessa degli attrezzi, elevato per il solo piano terreno in struttura di elementi di calcestruzzo prefabbricato leggero e copertura in onduline di eternit o simile, ad esclusione della serra che ha pareti e copertura in vetro. Privi di rifiniture e con pavimentazioni in cemento anche questi accessori versano in mediocre stato di conservazione.

In prossimità del confine sul lato est è situata la costruzione adibita a piccionaia che, probabilmente coeva alla villa, si presenta in pessimo stato di conservazione e che non è

stato possibile ispezionare al suo interno per pericoli di crollo. Con pianta rettangolare, sviluppata per due livelli fuori terra e copertura in legno, non mostra particolari architettonici di rilievo.

L'ultimo elemento edilizio del complesso immobiliare in stima è una piscina interrata, della superficie di ca mq. 58, posta in prossimità dell'angolo sud/est della proprietà e circondata da un lastricato in porfido.

Da quanto riportato negli atti di provenienza¹, e confermato dal comodatario, la fornitura idrica per l'intero complesso è alimentata da un pozzo e impianto annesso (deposito, pompa, tubazioni interrate) insistenti su altre proprietà, in forza di una servitù perpetua di acquedotto. Le caldaiette per il riscaldamento sono alimentate da due depositi di g.p.l.. Dalle ricerche non è stata rintracciata nessuna documentazione circa lo smaltimento dei reflui domestici.

I rilievi hanno restituito consistenze degli edifici come di seguito:

- la villa, il cui ingombro planimetrico ha pianta rettangolare delle dimensioni di ca. ml. 11,95 x ml. 32,40 al netto delle due rampe di accesso sul fronte, misura una superficie lorda di ca mq. 830 di abitazione, ca mq. 175 tra terrazze e scala di accesso sul fronte e ca mq. 50 di cantine a piano terreno.
- la dependance, il cui ingombro massimo è inscrivibile in un rettangolo dalle dimensioni massime di ca ml. 10,30 x ml. 14,70, misura una superficie lorda di ca mq. 230 a destinazione residenziale, di ca. mq. 19 tra terrazza a piano primo e scala di accesso e ca mq. 35 di locali accessori a piano terreno.
- il manufatto pertinenziale, il cui ingombro massimo è inscrivibile in un rettangolo dalle dimensioni massime di ca ml. 6,35 x ml. 16,20, misura una superficie lorda di ca mq. 57 tra rimessa attrezzi e serra e di ca. mq. 25 per la tettoia.
- la piccionaia, a pianta rettangolare dalle dimensioni di ca ml. 4,85 x ml. 9,90, misura una superficie lorda di ca. mq. 48.
- la piscina, di forma rettangolare dalla dimensione di ca. ml. 10,95 x ml. 5,30, misura una superficie di mq. 58.
- il terreno ad uso corte/giardino ed in parte a terreno cortilizio boschivo, al netto delle aree di sedime degli edifici, conta una superficie catastale di ca mq. 7450.

¹ Atto Notaio [redacted] in Livorno (Li) del 04.04.1979 rep. 31.604, trascritto a Livorno in data 17.04.1979 al n° part. 2220.

B.2) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'interna proprietà in stima è situata nella zona agricola collinare ad est del paese di Collesalveti, a circa 1,2 km. in linea d'aria dal centro cittadino, in buona posizione logistica in quanto prossima alla via di comunicazione principale della zona, la S. R. n°206 Pisana-Livornese, raggiungibile a circa 1 km ed a sua volta collegata alla Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno. Per dettaglio, si menziona che al di sotto delle vicine proprietà poste a sud/ovest corre un tratto in galleria dell'autostrada A12 Genova-Livorno. L'intero compenso immobiliare confina a nord con propr. [REDACTED] a ovest con Via Badia, a sud con propr. [REDACTED], ed a ovest con propr. [REDACTED] salvo se altri e più precisi confini.

In merito all'andamento del mercato immobiliare della zona, prendendo a riferimento il grafico pubblicato dal sito specializzato in annunci immobiliari "immobiliare.it" è possibile apprezzare che nel corso degli ultimi 12 mesi (settembre 2024 – settembre 2025) l'andamento dei prezzi degli immobili per il Comune di Collesalveti, dopo un calo registrato negli ultimi mesi del 2024, ha avuto un andamento crescente di circa il 7%.

C) STIMA DEL BENE

C.1) Scelta della modalità di vendita dei lotti

Vista la natura e la consistenza di quanto caduto nella procedura lo scrivente ritiene più conveniente non procedere alla suddivisione in lotti.

C.2) Scelta del procedimento di stima

Secondo gli standards di valutazione internazionali previsti dall'IVS (International Valuation Standards) i criteri di stima si basano su tre approcci principali:

- il metodo Market Approach (confronto di mercato);
- il metodo finanziario (capitalizzazione dei redditi);
- il metodo Cost Approach (costi di sostituzione);

La scelta del metodo da applicare è in funzione della tipologia immobiliare 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. Ne consegue che in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili al bene 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 di 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 acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre un reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nelle analisi (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) 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. Tale procedimento è utile per la determinazione del valore di mercato relativo ad immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità in virtù della loro tipologia, ubicazione, dimensione oppure quando un immobile ha una limitata appetibilità commerciale.

Non avendo reperito sufficienti ed attendibili atti notarili per poter ricorrere ad una stima sintetica comparativa mediante MCA (market comparison approach), per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato quindi utilizzato il c.d. cost approach ossia metodo del costo di riproduzione (o di ricostruzione) deprezzato. Ricordiamo che il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, il tutto eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito nella stima di immobili speciali o complessi che hanno quindi un mercato limitato, come per gli immobili oggetto della presente valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliari similari nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

C.3) Superfici lorde

Sull'elaborazione dei rilievi planimetrici eseguiti sono state conteggiate le superfici lorde come di seguito riportate:

- la villa conta una superficie residenziale di ca mq. 830, di cantine per ca. mq. 50 e di accessori esterni quali le terrazze e le scale sul fronte di ca. 175;

- la dependance misura una superficie residenziale di ca mq. 230, di superficie accessorie per ca. mq. 37 e di accessori esterni quali la terrazza e la scala di ca. 19;
- la piccionaia conta una superficie di ca mq. 48;
- il manufatto accessorio conta una superficie dei locali di ca. mq. 57 e di tettoia per circa mq. 25;
- la piscina interrata misura una superficie lorda di circa mq. 58.

C.4) Determinazione del valore di stima

La formula finanziaria adottabile per la determinazione del valore dell'immobile è quindi:

$$V_m = V_a + (V_{cc} - D) + \text{Oneri accessori}$$

Dove:

V_m è il valore di mercato;

V_a è il valore dell'area;

V_{cc} è il valore a costo di costruzione a nuovo;

D è il deprezzamento.

La stima del valore dell'area è consentita sia dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, sia dalla disponibilità di prezzi di mercato cui riferirsi.

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.) e della destinazione prevista dai regolamenti urbanistici.

Nella presente valutazione si è tenuto conto che il bene sia libero da persone, cose e gravami, nella piena proprietà e nell'ipotesi di inesistenza di pesi, vizi, servitù attive e passive e di quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare il valore dell'immobile. In particolare si è tenuto in debito conto l'ubicazione del lotto, il volume già realizzato, la giacitura del terreno, l'attuale destinazione urbanistica, la tipologia e l'utilizzo dei fabbricati, ecc. Nel caso in questione, in assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili, il valore dell'area può essere stimato in percentuale del valore di costruzione della componente strutturale; tale procedimento prevede di individuare il rapporto di complementarietà tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo.

In prima approssimazione, considerato lo scopo della stima, il valore di riproduzione a nuovo del manufatto può essere sostituito dal valore del costo della sola componente strutturale

(C₂). Successivamente è possibile determinare il valore dell'area se è noto dal mercato il cosiddetto "rapporto di permuta" p o incidenza d'area, ossia la percentuale p del valore complessivo imputabile all'area.

Il rapporto di complementarietà c potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale p attraverso la seguente formula:

$$V = V_a + V_f = V_a + C_2$$

$$V_a = p\% \cdot V = p\% \cdot (V_a + C_2)$$

$$V_a = C_2 \cdot p\% / (1 - p\%) = V_a \cdot c$$

$$\text{dove: } c = p\% / (1 - p\%)$$

La percentuale p , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto è maggiore il contributo dato dalla localizzazione al valore complessivo dell'immobile.

L'entità della percentuale p , detta incidenza dell'area, è ricompresa in media tra il 15-25%, nel caso in stima, tenuto conto dell'ubicazione in zona rurale e della tipologia dell'immobile si ritiene corretto considerare il valore del 15%. Applicando le formule sopramenzionate emerge che il rapporto di complementarietà c è pari a 0,176.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo i dati tra le imprese edili oppure utilizzando specifici prezziari.

Nel caso specifico i prezziari non hanno dato risposte attendibili.

Quindi è stato fatto ricorso ad una stima sintetica per la determinazione dei costi di costruzione basata sui prezzi di mercato adottati da imprese locali.

In considerazione della buona localizzazione cantieristica, della tipologia edilizia dei fabbricati e delle dimensioni emerge un costo di costruzione pari ad €. 2.000 al mq lordo per la villa, €. 1.800 al mq. lordo per la dependance, rispettivamente €. 1.300 per le loro porzioni accessorie ed €. 350/400 per le terrazze e scale esterne, €. 1.500 per la piccionaia e € 700,00 per il manufatto pertinenziale. Infine per la piscina il costo di costruzione a nuovo è stimabile in €. 600,00 al mq. (compreso impianti e solarium).

tipologia	superficie al mq.	costo costruzione al mq.	costo di costruzione in €
villa -residenziale	830.00	2.000.00	€ 1,660,000.00
villa - cantine	50.00	1,300.00	€ 65,000.00
terrazze e scala	175.00	400.00	€ 70,000.00
dependance - residenziale	230.00	1,800.00	€ 414,000.00
dependance -accessori	35.00	1,300.00	€ 45,500.00
terrazza e scala	19.00	350.00	€ 6,650.00
piccionaia	48.00	1,500.00	€ 72,000.00
manufatto pertinenziale	82.00	700.00	€ 57,400.00
piscina	58.00	600.00	€ 34,800.00
Totale			€ 2,425,350.00
Totale in Cifra Tonda			€ 2,425,000.00

Applicando la predetta formula per la determinazione dell'area otterremo:

$$Va = \text{€}. 2.425.000,00 \times 0,176 = \text{€}. 426.800,00 \text{ arrotondabile in } \text{€}. 427.000,00$$

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Oltre a queste, in base alle normative sempre più stringenti in ambito di risparmio energetico, vanno tenuti conto anche degli interventi necessari al contenimento energetico che possono riguardare sia una maggiore coibentazione dell'involucro edilizio che l'implementazione della dotazione impiantistica (fotovoltaico, solare, geotermico, etc...)

Il deterioramento fisico rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). Esso inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione dell'uso e, per quanto possibile, può essere limitato o almeno stabilizzato. Tale fenomeno può essere determinato dall'usura cui sono sottoposti gli elementi tecnici, dall'azione di agenti atmosferici esterni, da specifici difetti di origine o dalla presenza simultanea di questi fattori.

L'obsolescenza funzionale rappresenta la riduzione di valore di un edificio dovuta al fatto che le sue caratteristiche non sono più adeguate alle richieste dei suoi utilizzatori potenziali, a causa, per esempio, di mutamenti nei modelli di comportamento degli utilizzatori. Si tratta di fenomeni legati alle modificazioni insorgenti nella domanda del prodotto edilizio per effetto dell'evoluzione delle soluzioni tecnologiche. Sono sempre di carattere funzionale le modificazioni normative in grado di trasformare il quadro dei requisiti oppure di imporre vincoli nuovi alle soluzioni tecniche in precedenza adottate (cambiamenti nel quadro legislativo, negli standard o nelle norme tecniche). L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi dell'area;
- Determinazione dei costi di costruzione;
- Determinazione costi per oneri di urbanizzazione;
- Costo di gestione ed onorari professionali;
- Determinazione spese generali;
- Determinazione del calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;

- Individuazione dell'utile del promotore;
- Definizione del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato deprezzato.

Tempistiche

Si stima che per la costruzione del complesso occorreranno circa 24 mesi dalla data di inizio lavori.

Costi dell'area

La definizione del valore dell'area costituisce uno degli elementi critici del procedimento, che deve considerarsi correttamente utilizzabile, preferibilmente, quando siano disponibili dati di riferimento attendibili che ne consentano il calcolo per comparazione.

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche. In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento è quello necessario ad acquistare la quantità del terreno in grado di esprimere la superficie utile lorda dell'immobile da stimare.

Determinazione dei costi di costruzione

Tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo la costruzione e le pertinenze da stimare.

Il costo tecnico di costruzione equivale teoricamente alla somma delle spese che un imprenditore edile deve sostenere per costruire l'immobile da stimare e può essere determinato sinteticamente o analiticamente. Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- costo di costruzione delle superfici lorde, costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare i fabbricati oggetto di stima e calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture ed impianti;
- costo di sistemazione delle superfici esterne occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni al complesso.
- costi per eventuali allacciamenti ai pubblici servizi.

Oneri di urbanizzazione

Distinti in oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione.

Costi per onorari professionali

Rientrano nell'ambito degli onorari professionali tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo.

Spese generali

Si assumono pari al 1% del costo di costruzione.

Oneri finanziari

Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore - debito verso gli istituti di credito. Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi.

Determinazione dell'utile del promotore

Nel caso in esame può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 10% sui costi di costruzione.

Per quanto sopra gli oneri accessori vengono calcolati come segue:

Da una analisi dei costi è emerso che il più probabile costo di costruzione del fabbricato e delle sue pertinenze è stimabile in **€. 2.425.000,00** ai quali vanno aggiunti:

- gli onorari professionali pari al 6% sul costo di costruzione, pari ad **€. 145.500,00**;
- oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, contributo su costo di costruzione, quantificabili nel 6% su costo di costruzione, pari ad **€. 145.500,00**;
- le spese generali vengono quantificate in ragione del 1% della somma dei costi di costruzione, pari ad **€. 24.250,00**;
- gli oneri finanziari (questi vengono calcolati solo sull'esposizione finanziaria del promotore - debito verso gli istituti di credito, nel caso in specie considerato del 50%). Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari. Si applica in via prudenziale un tasso a debito pari a 5,00%.

$$I = \Sigma C \times d \times (q^n - 1)$$

d = percentuale di indebitamento

$$q = 1 + r$$

n = 2 anni

$$I = \text{€}. 3.167.250,00 \times 50\% \times (1,05^2 - 1) = \text{€}. 162.347,19 \text{ arrotondabile in } \text{€}. 162.000,00$$

- Utile dell'imprenditore (pari al 10% sulla sommatoria di tutte le precedenti voci):
 $\text{€}. 3.329.750,00 \times 10\% = \text{€}. 332.975,00$ arrotondabile in **€. 333.000,00**.

Deprezzamento

Per quanto concerne la determinazione del deprezzamento, preso atto dello scarso stato di conservazione in cui si presentano, si stima che la villa e la piccionaia abbiano una vetustà corrispondente ad oltre 100 anni, la dependance di circa 85 anni, di circa 45 anni il manufatto accessorio e la piscina di circa 25 anni.

Vista la tipologia dei beni in stima e le loro caratteristiche si prevede che:

la vita utile delle strutture è pari a 100 anni;

la vita utile della piscina è pari a 50 anni;

la vita utile delle finiture è pari a 45 anni;

la vita utile degli impianti è pari a 30 anni;

ed inoltre che per gli edifici:

l'incidenza del costo di costruzione sulle strutture è del 75% con un valore residuo del 25%;

l'incidenza del costo di costruzione sulle finiture è del 15% con un valore residuo del 15%;

l'incidenza del costo di costruzione sugli impianti è del 10% con un valore residuo del 10%;

mentre per la piscina:

l'incidenza del costo di costruzione sulle strutture è del 60% con un valore residuo del 25%;

l'incidenza del costo di costruzione sulle finiture è del 20% con un valore residuo del 15%;

l'incidenza del costo di costruzione sugli impianti è del 20% con un valore residuo del 10%.

Applicando la formula $D = \frac{t}{n} * (C - E)$

dove D $\Rightarrow$ è il costo deprezzamento;

t $\Rightarrow$ rappresenta la vetustà (vita effettiva);

n $\Rightarrow$ è la vita utile (vetustà);

E $\Rightarrow$ il valore residuo delle strutture sia del 25%, quello delle finiture del 20% e quello della parte impiantistica sia del 15%;

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO						
Costo di Ricostruzione (villa e piccionaia)	€ 1,867,000.00					
tipo	tipologia	incidenza	v.m.	vetustà	v.r.	deprezzamento
Deterioramento fisico e funzionale	strutture	75%	100	100	25%	€ 1,050,187.50
	finiture	15%	45	45	15%	€ 238,042.50
	impianti	10%	30	30	10%	€ 168,030.00
Costo di Ricostruzione (dependance)	€ 466,150.00					
tipo	tipologia	incidenza	v.m.	vetustà	v.r.	deprezzamento
Deterioramento fisico e funzionale	strutture	75%	100	85	25%	€ 222,877.97
	finiture	15%	45	45	15%	€ 59,434.13
	impianti	10%	30	30	10%	€ 41,953.50
Costo di Ricostruzione (manufatto accessorio)	€ 57,400.00					
tipo	tipologia	incidenza	v.m.	vetustà	v.r.	deprezzamento
Deterioramento fisico e funzionale	strutture	75%	100	50	25%	€ 16,143.75
	finiture	15%	45	45	15%	€ 7,318.50
	impianti	10%	30	30	10%	€ 5,166.00
Costo di Ricostruzione (piscina)	€ 34,800.00					
tipo	tipologia	incidenza	v.m.	vetustà	v.r.	deprezzamento
Deterioramento fisico e funzionale	strutture	60%	80	25	25%	€ 4,893.75
	finiture	20%	45	25	15%	€ 3,286.67
	impianti	20%	30	25	10%	€ 5,220.00
Somma Deprezzamento						
Interventi di contenimento energetico						€ 50,000.00
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ 1,872,554.26

Dall'elaborazione dei calcoli emerge un deprezzamento per il deterioramento fisico e funzionale pari a €. 1.872.554,26, che in cifra tonda è pari a € 1.873.000,00.

Applicando la formula per la determinazione del valore di mercato otterremo:

$$V_m = V_a + (V_{cc} - D) + \text{Oneri accessori}$$

Otterremo:

$$V_m = \text{€. 427.000,00} + (\text{€. 2.425.000,00} - \text{€. 1.873.000,00}) + \text{€. 810.250,00} = \text{€. 1.789.250,00}$$

Si stima quindi che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in questione in cifra tonda è pari ad **€ 1.800.000,00** (euro Unmilioneottocento mila euro/00 cent).

C.5) Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese

Poiché nelle procedure giudiziarie il trasferimento di proprietà dell'immobile non avviene alle normali condizioni del mercato, al valore di mercato andrà applicata una riduzione che tenga di conto delle seguenti limitazioni:

- i) non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di conoscere l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal perito per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;
- ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare poiché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere di accesso;
- iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il tradizionale acquisto degli immobili sul libero mercato;
- iv) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o del suo trasferimento;
- v) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- vi) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili;
- vii) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.

Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del cd. valore a base d'asta. Nel caso specifico una decurtazione del 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente, da cui:

Più Probabile Valore di Mercato	€. 1.800.000,00
coefficiente di abbattimento 10%	€. 180.000,00
<u>Valore a Base d'Asta al lordo spese</u>	<u>€. 1.620.000,00</u>

C.6) Conclusioni e Valore a Basa d'Asta

Sulla base di quanto sviluppato nella stima di cui sopra, i valori richiesti dal G.d.E. nel suo quesito sono:

Valore di Mercato	€. 1.800.000,00
abbattimento del 10%	€. 180.000,00

Valore a Base d'Asta

€. 1.620.000,00

(Unmilione seicentoventimila mila euro/00 cent)

Ritenendo di aver compiutamente e diligentemente risposto ai quesiti postigli e quindi di aver concluso il mandato che con il giuramento si era impegnato ad assolvere, ringraziando per la fiducia accordatagli ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, resta a disposizione per eventuali richieste di ulteriori integrazioni/chiarimenti.

Cecina li, 23 ottobre 2025

Allegati:

allegato fotografico;
elaborati grafici raffiguranti lo stato rilevato dei beni;
estratto della mappa catastale;
elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
planimetrie catastali all'attualità;
visure catastali storiche;
planimetrie catastali d'impianto;
certificato di destinazione urbanistica;
certificazione dell'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione;
visura camerale della soc. eseguita;
ricevute pec trasmissione perizia alle parti.