

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI

_____ ◇ _____

esecuzione immobiliare n° 107/2023 R.G.

- Promossa da:

- contro:

- esperto stimatore: VALDAMBRINI Ing. STEFANO

- custode: Istituto di Vendite Giudiziarie S.R.L.

- Data trasmissione giuramento: 14.08.2023.

- Data udienza ex 569 cpc: 25.07.2024.

_____ ◇ _____

LOTTO UNICO

Piena proprietà di villetta al piano terra e piano seminterrato con autorimessa e locale di servizio compresa resede più pertinenza posti in Capoliveri, Isola d'Elba, località La Trappola 38.

_____ ◇ _____



Prospetto riassuntivo

- 1) Creditori iscritti:

- 3) Creditori Sequestranti non ci sono
- 4) Continuità trascrizioni: atto notarile pubblico di compravendita del 19/03/1996, nota di trascrizione registro particolare n. 553 del 16/04/1996
- 5) Sono presenti abusi edilizi al piano seminterrato e nella resede
- 6) Nessuna causa ostativa alla vendita
- 7) Coerenza tra diritto pignorato e diritto degli esecutati
- 8) Stato di occupazione: occupato dagli esecutati
- 9) Villetta composta al piano terra da grande ambiente giorno/cucina, camera, 2 bagni, 2 disimpegni e soppalco per totali 160 mq, al piano seminterrato a dx (visto dal fronte mare) altri 3 vani più servizi (soggiorno/cucina, 2 camere, 3 disimpegni e 2 bagni) per 104 mq, al piano seminterrato a sx (visto dal fronte mare) altri 2 vani più servizi (soggiorno/cucina, camera, disimpegno e bagno) per 98 mq, autorimessa per 22 mq e locale di servizio/lavanderia per 14 mq con resede per totali 1.180 mq più pertinenza di 920 mq in Capoliveri, Isola d'Elba, località La Trappola 38.

Foglio 21 Particella 598 Subalterno 602 A/2 (abitazione di tipo civile) Cl. 3

Foglio 21 Particella 598 Subalterno 603 C/6 (autorimessa) Classe 4

Foglio 21 Particella 269 con qualità Seminativo di classe 4 Consistenza 920 mq



Confina con strada vicinale, altra particella stessa proprietà (n.535) altre particelle (n.220, n.1967 e n.1172)

- 10) Valore di stima. Valore di mercato: 1.320.000,00 €. Prezzo base d'asta: 1.200.000,00 €
- 11) Pignoramento dell'intero
- 12) Lotto unico.

Relazione tecnica

Il sottoscritto Ing. Stefano Valdambri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n.1147/A, con studio in Livorno, Via Luigi Russo 38, in data 4 agosto 2023 riceve dal Giudice del Tribunale di Livorno, Dott. Emilia Grassi, l'incarico di eseguire la perizia di stima del compendio pignorato relativo all'esecuzione immobiliare n.107/2023, situato in Capoliveri, Isola d'Elba, località La Trappola 38.

L'esperto, esaminati gli atti, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, effettuati i rilievi metrici e fotografici, controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, II comma c.p.c. (estratto del catasto e delle mappe censuarie, le concessioni edilizie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni), redige la seguente perizia di stima:

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Villetta composta al piano terra da grande ambiente giorno/cucina, camera, 2 bagni, 2 disimpegni e soppalco per totali 160 mq, al piano seminterrato a dx (visto dal fronte mare) altri 3 vani più servizi (soggiorno/cucina, 2 camere, 3 disimpegni e 2 bagni) per 104 mq, al piano seminterrato a sx (visto dal fronte mare) altri 2 vani più servizi (soggiorno/cucina, camera, disimpegno e bagno) per 98 mq, autorimessa per 22 mq e locale di servizio/lavanderia per 14 mq con resede per totali 1.180 mq più pertinenza di 920 mq in Capoliveri, Isola d'Elba, località La Trappola 38.



Piena proprietà intestata a
notarile pubblico di compravendita del 19/03/1996.

in forza di atto

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

- Comune di Capoliveri (B669) (LI)

Foglio 21 Particella 598 Subalterno 601 BCNC resede

Foglio 21 Particella 598 Subalterno 602 Catasto Fabbricati

Indirizzo: Località Trappola – Piano Terra

Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) Classe 3 Consistenza 4,5 vani

Rendita 1.010,96 €

Superficie catastale 74 mq (totale escluse aree scoperte)

- Comune di Capoliveri (B669) (LI)

Foglio 21 Particella 598 Subalterno 603 Catasto Fabbricati

Indirizzo: Località Trappola – Piano Terra

Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Classe 4 Consistenza
22 mq

Rendita 61,36 €

Superficie catastale 26 mq

- Comune di Capoliveri (B669) (LI)

Foglio 21 Particella 269 Catasto Terreni

Particella con qualità Seminativo di classe 4, pertinenza della villetta

Consistenza 920 mq

Rendita dominicale 0,43; € agrario 0,24 €

Superficie catastale 920 mq

Verifica coerenza negativa. Il compendio staggito non è identificato correttamente nei dati, infatti la consistenza catastale non è aggiornata bensì è quella risultante dagli atti catastali depositati il 23/11/2001, che corrisponde ai disegni dei permessi a costruire in sanatoria n°065-991 del 17/11/2008 (aumento di superficie abitativa, porticato e

diversa distribuzione interna di civile abitazione) e n°066-992 del 18/11/2008 (realizzazione di autorimessa e lavanderia). Successivamente sono stati presentati 1 Permesso a costruire in sanatoria, 1 Scia in sanatoria e 1 Scia, senza alcuna variazione catastale. L'attuale consistenza dell'unità abitativa (A/2) è maggiore per la presenza del piano seminterrato, per il maggior numero di vani, per la maggiore superficie catastale e per la classe dell'unità abitativa che è superiore per l'elevata qualità dell'immobile, di conseguenza aumenta anche la tariffa catastale. In questo caso non è applicabile il sistema prezzo-valore. I costi per la regolarizzazione sono scomputati dal valore di mercato.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'immobile principale non è conforme.

Epoca di realizzazione dell'immobile principale: stato iniziale autorizzato con Concessione n°21/83 del 1983. Il terreno era pervenuto al

per successione in morte a . Sul terreno gravava vincolo di inedificabilità per atto d'obbligo del 1974 stipulato a favore del Comune di Capoliveri, evidentemente superato per destinazione più favorevole. L'immobile ha successivamente subito varie modifiche nel tempo, la principale denunciata in sanatoria nel 2010 per ampliamento e realizzazione di seminterrato (pratica NUP 23/2010).

Provvedimenti autorizzativi per l'immobile principale e per i locali accessori:

- Concessione Edilizia 21/83
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°065-991 del 17/11/2008 per "Aumento di superficie abitativa, porticato e diversa distribuzione interna di civile abitazione in difformità alla Concessione Edilizia"
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°066-992 del 18/11/2008 per "Realizzazione di volumi tecnici (garage e lavanderia)"
- Permesso di Costruire a Sanatoria Numero Unico di Pratica 23/2010 del 28/09/2010.
- Autorizzazione Paesaggistica n.74/10 del 03/08/2010 prot. 10724 per " Realizzazione



di SNR Garage ai sensi della variante agricola 64/95, locali seminterrati ai sensi dell'art.95 REC." - Parere favorevole con prescrizioni

- SCIA in sanatoria n.95/2021 del 02/07/2021 prot. 10349 per "lievi modifiche di sagoma in tolleranza del 2%, esterne e interne compatibili nelle casistiche dell'allegato "A" del dpr 31/17"

- SCIA n.6/2023 del 16/01/2023 prot. 634 per "Cambio di destinazione d'uso e art. 95, locali seminterrati"

- CILA n.46/2023 del 06/03/2023 prot. 3560 per "Consolidamento di scarpata con micropali".

Non è stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Non conformità.

Sono state riscontrate delle difformità al piano seminterrato della villetta rispetto all'ultimo progetto depositato:

- 1) l'altezza effettiva è di 300 cm contro i 270 cm di progetto, difformità ad oggi sanabile con l'inserimento di un controsoffitto
- 2) i locali di sx (visti dal fronte mare) sono destinati in progetto a locali di servizio, ai sensi dell'art. 95 del regolamento edilizio (locali seminterrati), invece sono arredati e utilizzati ai fini residenziali, difformità ad oggi sanabile con un cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Il costo delle 2 sanatorie è indicato nel capitolo della stima dei beni. Si precisa che la sanabilità delle opere dovrà essere verificata anche rispetto la normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

Osservazione 1.

In adiacenza all'autorimessa sul lato verso monte è presente un volume edificato di 1 piano per una superficie stimata di circa 100 mq, all'interno del quale non è stato possibile accedere e del quale non è stato trovato il titolo edilizio che lo legittima presso l'ufficio Edilizia privata del Comune. La sanatoria del volume edificato non è possibile in assenza di dati certi sull'effettiva realizzazione dell'abuso e sull'eventuale volumetria a disposizione, per tali motivi non si tiene conto in attivo della sua



presenza ai fini della stima bensì in passivo per la sua demolizione. Non è stato emesso ordine di demolizione.

Osservazione 2.

Dalla verifica effettuata presso il Genio Civile di Livorno non risulta la pratica di denuncia delle opere strutturali eseguite, tenuto anche conto, oltre al rispetto della L.1086/71 per le opere in C.A., che il Comune di Capoliveri è inserito in zona sismica 4 di bassa intensità, come da delibera G.R.T. n.604 del 16 giugno 2003 e le opere devono rispettare anche la L.64/74 per le zone sismiche.

Piano strutturale e del regolamento urbanistico.

Patrimonio edilizio. La scheda specifica del fabbricato è la n.0758.

PIANO STRUTTURALE

Art.50.2 UTOE 3 Madonna delle Grazie – Stecchi – Barabarca – Zuccale.

Individua gli obiettivi specifici dell'UTOE per le azioni di trasformazione del comparto, coordinate in attuazione dal R.U.art. 163: ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali.

Vincoli. Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 ex art. 136:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico. 1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Per il fabbricato in esame siamo al di fuori del Parco dell'arcipelago toscano, il vincolo idrogeologico non è presente.



REGOLAMENTO URBANISTICO

Tipologia di interventi ammessi: art. 22 – interventi di ristrutturazione edilizia ammessi

1. “R1” – Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
2. “R2” – Ristrutturazione edilizia con ampliamento della superficie utile interna
3. “R3” – Ristrutturazione edilizia
4. “R4” – Ristrutturazione edilizia con ampliamento

Demolizione e ricostruzione

Norma: art. 89 – Edificio in CLASSE 8: edifici unifamiliari o plurifamiliari di modesto o nullo interesse architettonico e/o morfologico rispetto al contesto di riferimento

art. 163 – UTOE 3 di Madonna delle Grazie – Stecchi – Barabarca – Zuccale

1. Obiettivi ed azioni – In coerenza con gli obiettivi di cui all’art. 50.2 del P.S. nell’UTOE, oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse, nei limiti del dimensionamento stabilito, le seguenti azioni di trasformazione:

- ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali, di servizio, di interesse pubblico e generale e turistico ricettivi. Gli ampliamenti saranno condizionati all’utilizzo di tecnologie volte al risparmio energetico ed al miglioramento dell’eco-efficienza edilizia degli edifici.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non sono presenti servitù formali e/o apparenti nonché censi, livelli ed usi civici.

A.5. Stato di possesso

La villetta al piano terra, il locale di servizio e l’autorimessa sono occupati dagli esecutati, la parte al piano interrato (i locali a dx e a sx) è libera e arredata a



disposizione degli esecutati. Ad oggi l'unità immobiliare è unica sia per il Catasto che per l'Amministrazione comunale.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Gli immobili (A/2 e C/6) sono isolati e non appartengono a condomini.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro. L'immobile rientra tra quelli possibili per le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica. L'immobile presenta irregolarità parzialmente sanabili.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

TRIBUNALE DI LIVORNO - E.I. n° R.G.
 PROSPETTO CONTINUITA' TRASCRIZIONI

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
19/03/1996		553	16/04/1996		½	cdl		½		COMPRAVENDITA
19/03/1996		553	16/04/1996		½	cdl		½		COMPRAVENDITA

dal = data dell'atto
 al = data trascrizione
 cdl = coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni
 c.sep. = coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni

In data 29/03/2006 i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- Trascrizione a Favore del 16/04/1996 - Registro Particolare n.553, Registro Generale n.764, Pubblico ufficiale Baldacchino Maurizio, Repertorio n. 30847/4156 del 19/03/1996

Atto tra vivi – Compravendita

Soggetto Acquirente

Nota disponibile in formato immagine

- Iscrizione Contro del 07/12/2001 - Registro Particolare n.386, Registro Generale n.2724, Pubblico ufficiale Baldacchino Maurizio, Repertorio n. 57837 del 27/11/2001

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Immobili siti in Capoliveri (LI)

Soggetto Debitore

Nota disponibile in formato elettronico



- Iscrizione Contro del 28/09/2021 - Registro Particolare n.330, Registro Generale n.2582, Pubblico ufficiale Baldacchino Maurizio, Repertorio n. 57837 del 27/11/2001
Ipoteca in Rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Immobili siti in Capoliveri (LI)

Soggetto Debitore

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 386 del 2001

- Iscrizione Contro del 03/11/2022 - Registro Particolare n.464, Registro Generale n.3337, Pubblico ufficiale Tribunale di Livorno, Repertorio n.1256 del 03/11/2020

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Immobili siti in Capoliveri (LI)

Soggetto Debitore

Nota disponibile in formato elettronico

- Trascrizione Contro del 29/06/2023 - Registro Particolare n.1543, Registro Generale n.1975, Pubblico ufficiale UNEP Livorno, Repertorio n.1854 del 10/05/2023

Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili

Immobili siti in Capoliveri (LI)

Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento sono la trascrizione del pignoramento e le iscrizioni ipotecarie. Si attesta la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione dei beni

1) villetta indipendente unifamiliare in cemento armato di recente ristrutturazione ed ampliamento (anni 2010, 2021 e 2023), formata dal piano terra e dal piano seminterrato, con resede di 1.180 mq

2) lotto di pertinenza di 920 mq su cui insiste:

3) piccolo edificio distaccato dal fabbricato principale adibito a lavanderia e autorimessa.

Villetta indipendente unifamiliare:

Piano Terra

ampio soggiorno e cucina di 85,16 mq

disimpegno di 1,81 mq

camera di 15,31 mq

bagno ad uso esclusivo della camera di 11,62 mq

armadi di 6,82 mq

bagno di 10,52 mq

per totali netti calpestabili SIN (superficie interna netta) 131,24 mq di appartamento (escluso il soppalco ed il porticato). Altezza minima del soggiorno 310 cm. Altezza della zona notte 240 cm. Soppalco di 28,41 mq netti, porticato di 51,57 mq.

La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 161,18 mq per il piano terra, 36,75 mq per il soppalco e 51,57 mq per il porticato.

Piano Seminterrato

- locali a dx visti dal fronte mare

soggiorno con angolo cottura di 45,98 mq

disimpegno di 2,93 mq

camera di 18,13 mq

bagno di 11,15 mq

disimpegno di 1,84 mq

camera di 14,11 mq

bagno di 4,51 mq

disimpegno di 4,89 mq



per totali netti calpestabili SIN 103,54 mq. Altezza dei vani 300 cm.

La superficie commerciale SEL è pari 123,30 mq

- locali a sx visti dal fronte mare (attualmente locali non residenziali ai sensi dell'art.

95 del regolamento edilizio e quindi da sanare)

soggiorno con angolo cottura di 61,25 mq

disimpegno di 2,20 mq

camera di 22,74 mq

bagno di 11,70 mq

per totali netti calpestabili SIN 97,89 mq. Altezza dei vani 300 cm.

La superficie commerciale SEL è pari 115,10 mq.

Lavanderia

superficie netta SIN 13,75 mq. Altezza media 2,45 m. Superficie commerciale SEL 18,26 mq.

Autorimessa

superficie netta SIN 21,84 mq. Altezza media 2,4 m. Superficie commerciale SEL 27,34 mq.

Tutti i locali al piano terra e al piano seminterrato sono dotati di aria condizionata e si presentano in ottime condizioni. Le finiture sono di qualità. L'esposizione principale è verso ovest e l'affaccio gode di una bellissima vista sul mare. I pavimenti sono in gres. Le finiture sono di pregio. Lo stato di conservazione è ottimo. Nello spazio antistante la villetta, dalla parte del mare, sono presenti delle aiuole con piscina. Sul lato verso nord sono presenti un barbecue e un forno. C'è ampio spazio per il parcheggio delle auto.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

La villetta è indipendente.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il compendio si trova in prossimità della spiaggia della Madonna delle Grazie e della spiaggia di Peducelli, sulla fascia costiera esposta verso occidente, a poche centinaia



di metri dal mare, lontana dal centro abitato di Capoliveri e decentrata rispetto i principali servizi. La zona è tranquilla e molto ricercata dal punto di vista turistico.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vendita in lotto unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Metodo di stima: il metodo di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato per confronto con prezzi di vendita di immobili simili per caratteristiche e per localizzazione: *market comparison approach* – *Mca*.

Secondo le LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI redatte dall'A.B.I. (associazione bancaria italiana) si definisce il Valore di Mercato: La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato"⁴, come individuato dalla specifica normativa. Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76, il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Per la stima si utilizzano, anche per una verifica di confronto:

- i) i prezzi di aggiudicazione di beni comparabili su procedure.it
- ii) i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*)
- iii) l'intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare)
- iv) il *database* delle quotazioni immobiliari in internet.



C.3. Determinazione del valore di mercato

i) Prezzi di aggiudicazione di beni comparabili nella stessa CAPOLIVERI: nella piattaforma procedure.it non sono stati trovati beni situati nel Comune di Capoliveri. E' presente un bene situato nel Comune di Marciana Marina, appartamento nel centro abitato in edificio a schiera di 2 piani per totali 8 appartamenti, con caratteristiche diverse e qualitativamente inferiori di quelle del bene in esame e quindi poco significativo, stimato 2.474 euro al mq.

ii) i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*) sono molto alti e superano anche i 4.000 euro/mq:

- Offerta n.1. Casa Colonica, Capoliveri – Via delle Lecce , Richiesta € 880.000, 220 mq – (€/mq 4.000) 10 vani e oltre. Posizione tranquilla con ampio terreno per una superficie di circa 9.000 mq, villa padronale costituita da due appartamenti con due ingressi. Distanza di circa 500 mq dal paese. Il piano terra si compone di tre camere, doppio salone, cucina, due bagni, due camere, bagno, terrazzino. Distanza mare circa 2 km. Vista su mare

- Offerta n.2. Villetta vicino al centro storico Capoliveri – Villetta indipendente su due livelli in perfetto stato di manutenzione e rifinita con ottimi materiali. Dispone di tutti i confort per poter essere vissuta in tutte le stagioni. Possibilità di costruire una piscina. La villa, realizzata nel 2010/2011, dispone di classe energetica A. appartamento 150 mq, giardino 365 mq, terrazzo 50 mq, due camere, 2 bagni, posto auto. € 950.000 (€/mq 6.333)

- Offerta n.3. Villa indipendente con vista Capoliveri. Villa su un unico livello orientata a sud-ovest, ambiente tranquillo e rilassante, 100 mq, giardino 290 mq, quattro camere, 3 bagni, posto auto. €650.000 (€/mq 6.500)

- Offerta n.4. Villa plurifamiliare loc. Morcone Capoliveri - Richiesta € 1.190.000, 300 mq di appartamento e 3.000 mq di giardino (€/mq 3.966) 5+(5 camere da letto, 3 altri), 3+bagni, cucina angolo cottura. In prossimità della spiaggia di Morcone.

iii) Intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare OMI): i limiti massimo e minimo delle quotazioni immobiliari attinti alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al secondo semestre 2023 (le ultime



disponibili), per il Comune di Capoliveri, per l'area fascia costiera, della tipologia di “abitazioni civili e ville e villini”, stato conservativo normale sono:

- “abitazioni civili” limite minimo 1.850 €/mq superficie lorda
- “abitazioni civili” limite massimo 2.600 €/mq superficie lorda (quotazione media OMI 2.225 €/mq)
- “ville e villini” limite minimo 2.450 €/mq superficie lorda
- “ville e villini” limite massimo 3.500 €/mq superficie lorda (quotazione media OMI 2.975 €/mq).

iv) *Database* delle quotazioni immobiliari in INTERNET: i dati del mercato immobiliare che si trovano sul borsino immobiliare al giugno 2024 forniscono quotazioni medie di 1.947 (+0,14%) €/mq per quotazioni residenziali in Capoliveri, dinamicità del mercato medio bassa.

In conclusione. Vista la localizzazione dell'immobile, la tipologia e le condizioni specifiche del cespite in oggetto, si prende prudenzialmente (*due diligence*) come quotazione unitaria al mq per il calcolo della stima:

3.600,00 €/mq.

Calcolo della superficie omogeneizzata dei fabbricati in funzione del rispettivo uso:

- i) superficie commerciale del piano terra con coefficiente di omogeneizzazione 1:
pari a $161,18 \text{ mq} \times 1 = 161,18 \text{ mq}$
- ii) superficie commerciale del soppalco con coefficiente di omogeneizzazione 0,5:
pari a $36,75 \text{ mq} \times 0,5 = 18,38 \text{ mq}$
- iii) superficie commerciale del porticato con coefficiente di omogeneizzazione 0,25:
pari a $51,57 \text{ mq} \times 0,25 = 12,89 \text{ mq}$



iv) superficie commerciale del seminterrato, locali a dx con coefficiente di omogeneizzazione 0,75: pari a $123,30 \text{ mq} \times 0,75 = 92,48 \text{ mq}$

v) superficie commerciale del seminterrato, locali a sx con coefficiente di omogeneizzazione 0,75: pari a $115,10 \text{ mq} \times 0,75 = 86,33 \text{ mq}$

vi) superficie commerciale della lavanderia con coefficiente di omogeneizzazione 0,5: pari a $18,26 \text{ mq} \times 0,5 = 9,13 \text{ mq}$

vii) superficie commerciale dell'autorimessa con coefficiente di omogeneizzazione 0,5: pari a $27,34 \text{ mq} \times 0,5 = 13,67 \text{ mq}$.

Il totale della superficie omogeneizzata dei fabbricati è pari a 394 mq.

La stima del valore di mercato, al lordo delle poste negative, è quindi uguale a $394 \text{ mq} \times 3.600,00 \text{ €/mq} = 1.418.400,00 \text{ €}$.

Spese in detrazione del valore di mercato:

- a) spese per la demolizione e smaltimento del volume abusivo non sanabile:

$300 \text{ mc} \times 60,00 \text{ euro/mc} = 18.000,00 \text{ €}$

- b) spese per il cambio di destinazione d'uso dei locali di sx del seminterrato:

oneri urbanizzazione primaria $115,10 \times 2,70 \text{ mc} \times 12,37 \text{ €/mc} = 3.844,22 \text{ €}$

oneri urbanizzazione secondaria $115,10 \times 2,70 \text{ mc} \times 35,75 \text{ €/mc} = 11.110,02 \text{ €}$

oneri costo di costruzione $97,89 \text{ mq} \times 250,97 \times 0,07 \text{ €/mq} = 1.719,72 \text{ €}$

sanzione 1.000,00 €

totale 17.673,96 €

- c) spese per la realizzazione del controsoffitto al piano seminterrato

$(103,54 + 97,89) \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 20.143,00 \text{ €}$

- d) spese per regolarizzare gli atti catastali (redazione e presentazione di tipo mappale e docfa) 4.000,00 €



- e) spese per la denuncia in sanatoria delle opere strutturali al Genio Civile, compreso le prove sui materiali e la verifica statica e sismica delle strutture 40.000,00 €. Le prove sui materiali dovranno essere approfondite ed esaustive per conoscere l'effettiva presenza e diametro della armature metalliche e la qualità del calcestruzzo e saranno effettuate con metodi vari (sclerometro, pacometro, carotaggi e *sonreb method*).

Per differenza si ottiene la stima del valore di mercato corretta = 1.318.583,04 € arrotondato a 1.320.000,00 €.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Tenuto poi conto che trattasi di un'esecuzione forzata, il valore di mercato subisce una correzione come previsto dall'art.568, comma 2, c.p.c., per raggiungere il "valore di mercato con assunzione" da prendere come il "prezzo base d'asta".

Per tutte le considerazioni delle linee guida citate si riduce del 10% la stima del valore di mercato per ottenere il prezzo base d'asta:

1.188.000,00 € arrotondato a 1.200.000,00 €.

Il sottoscritto perito ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli.

Livorno, 2 luglio 2024.

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Stefano Valdambrini

Fotografie





Villetta_frente_mare



Villetta_lato_monte





Soggiorno



Soppalco





Camera

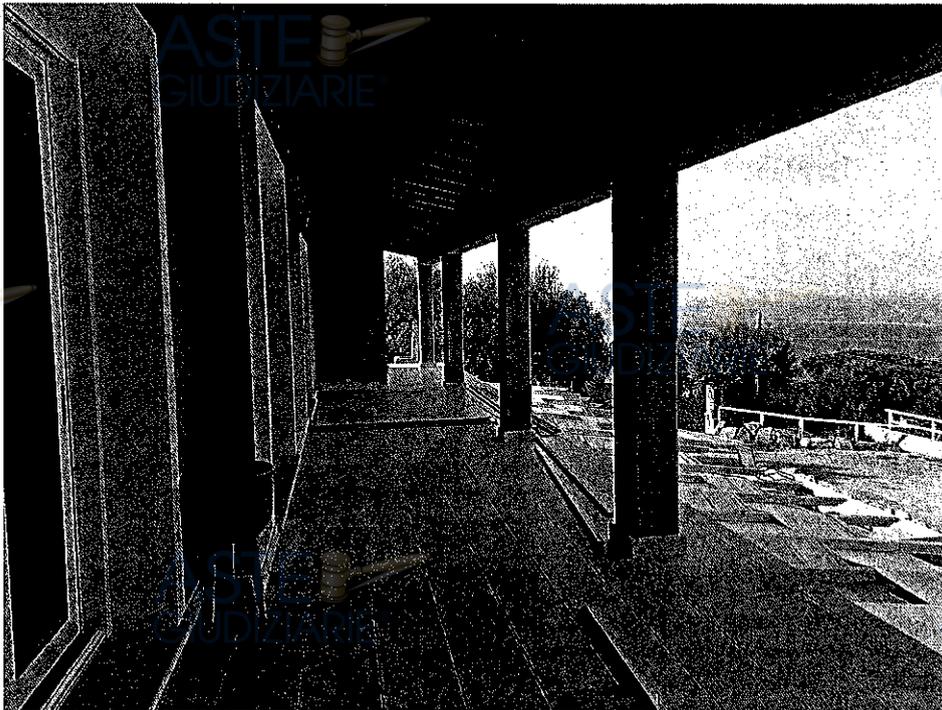


Bagno1



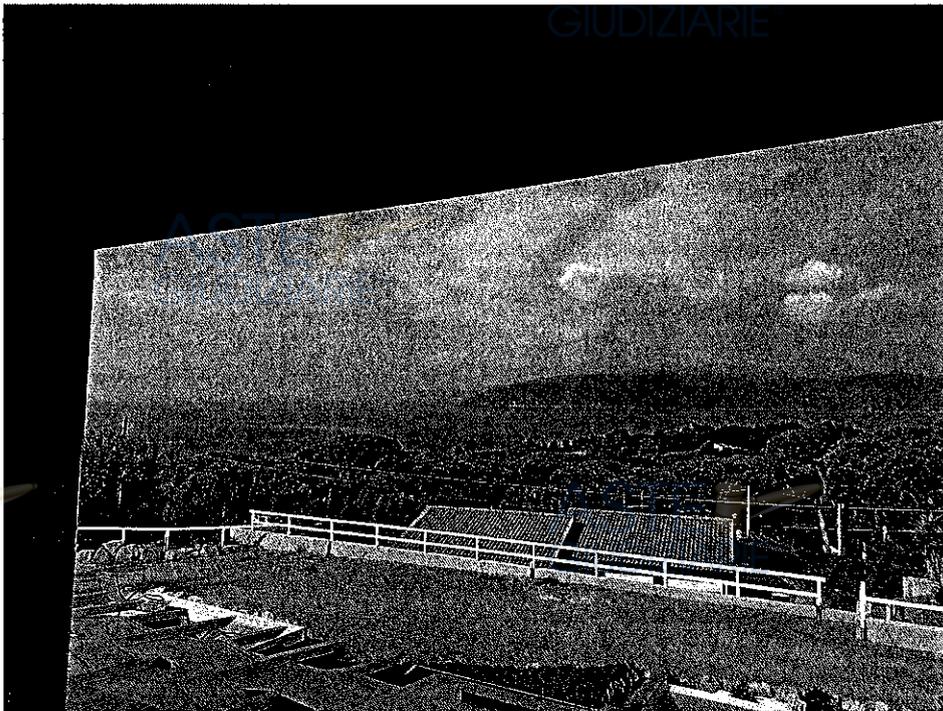


Bagno2



Porticato



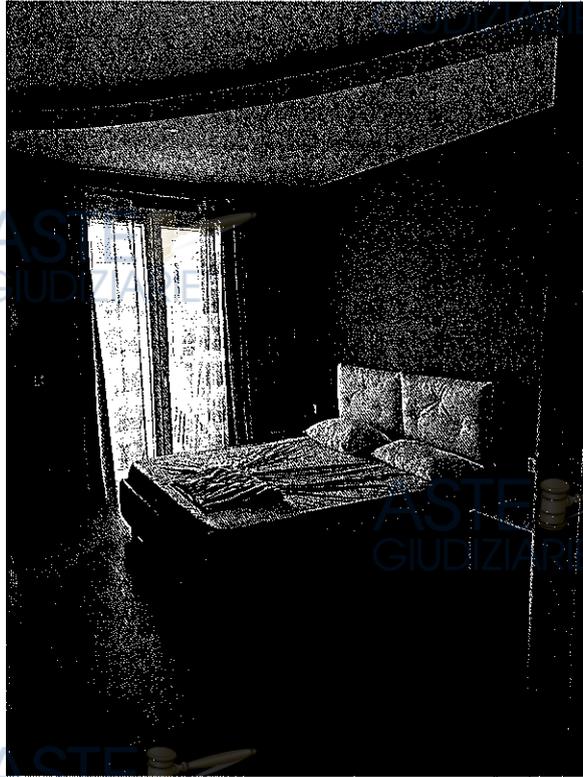


Vista dalla villetta



Locali_sx_seminterrato_F1





Locali sx seminterrato F2



Locali sx seminterrato F3





Locali dx seminterrato F1



Locali dx seminterrato F2





Lavanderia



Autorimessa

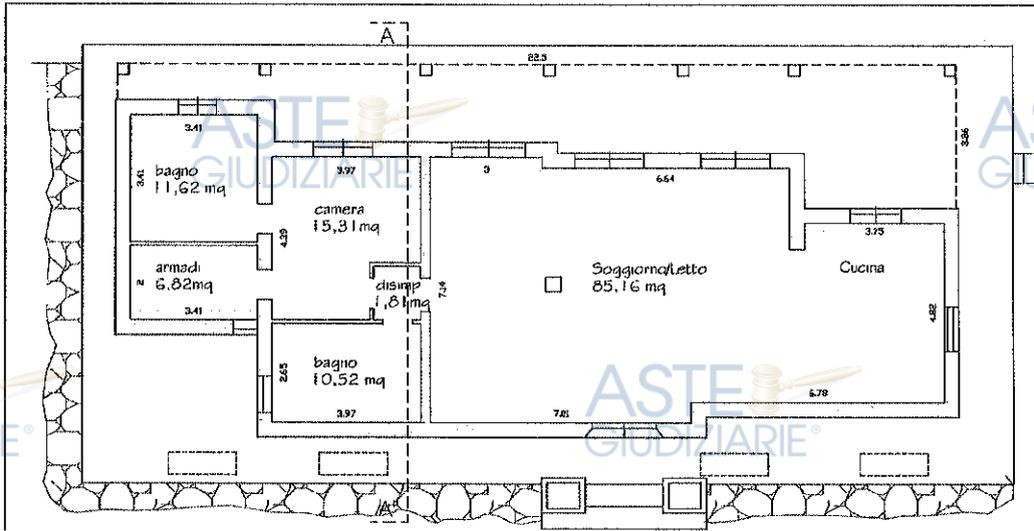




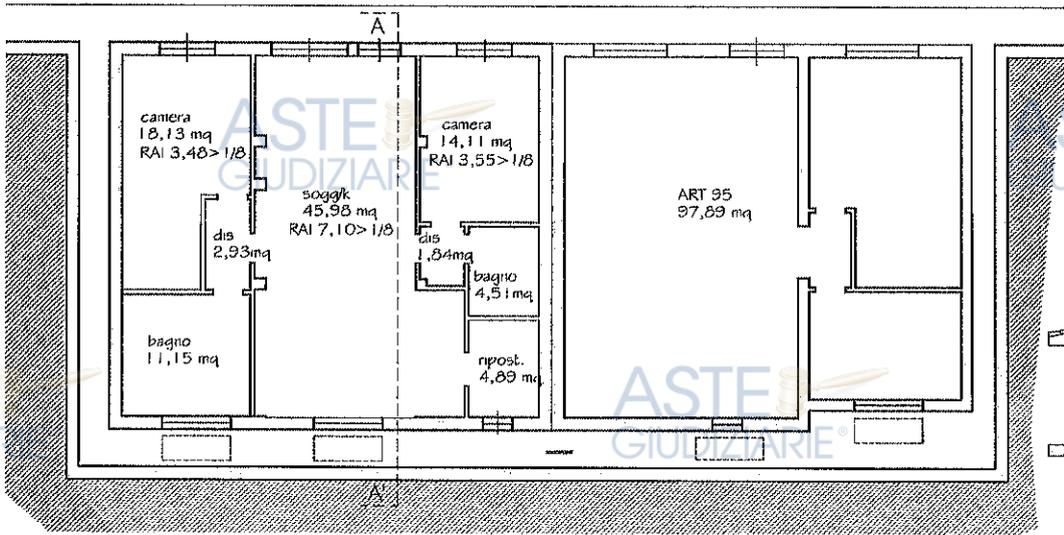
Barbecue e forno



Lavanderia_ autorimessa e volume_ abusivo (sulla dx)

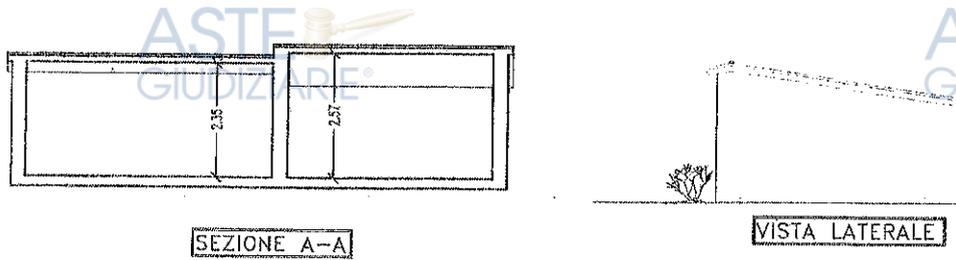
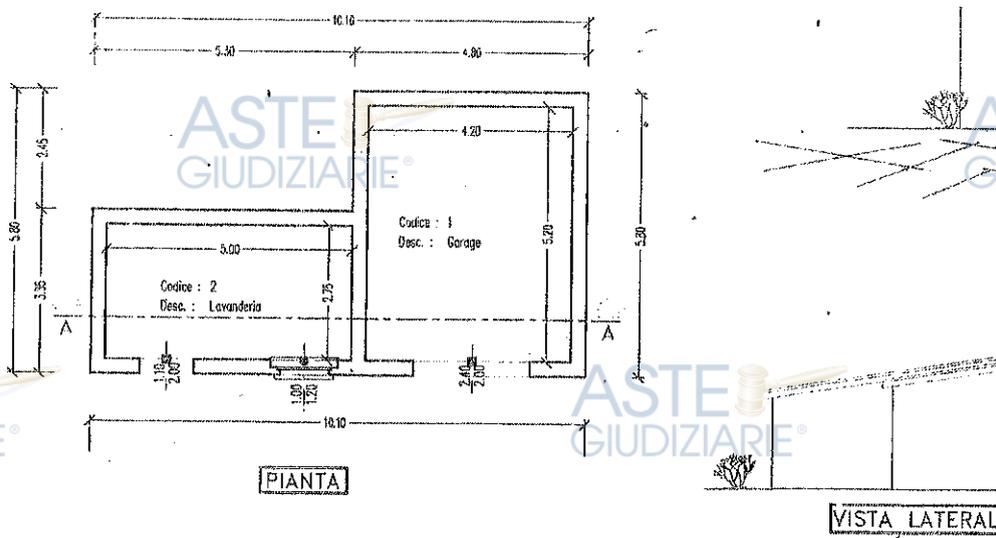


planimetria villetta come da SCIA 2023 Piano Terra



planimetria villetta come da SCIA 2023 Piano Seminterrato





TITOLO TABELLA : Tabella Parametrica per Vene

CODICE	DESCRIZIONE VANO	ALTEZZA MEDIA	PERIMETRO	AREA NETTA	VOLUME NETTO	SUP. INTONACO	SUP. ILLUMINANTE	AREA N. / S.I.
1	Garage	2,35	18,80	21,84	48,70	58,96	0	0
2	Lavanderia	2,35	15,90	13,75	32,31	46,78	1,20	11,46
Totale generali					58,54	81,37		

planimetria autorimessa e lavanderia come da PC sanatoria 066-992

Allegati

FOTOGRAFIE

Villetta_frente_mare
Villetta_lato_monte
Soggiorno
Soppalco
Camera
Bagno1
Bagno2
Porticato
Vista_dalla_villetta
Locali_sx_seminterrato_F1
Locali_sx_seminterrato_F2
Locali_sx_seminterrato_F3
Locali_dx_seminterrato_F1
Locali_dx_seminterrato_F2
Lavanderia
Autorimessa
Barbecue e forno
Lavanderia_autorimessa e volume_abusivo

CATASTO

Visura storica per soggetto
Visura storica per soggetto
Visura storica F21 p598 sub601 BCNC
Visura storica F21 p598 sub602 A2
Visura storica F21 p598 sub603 C6
Visura storica F21 p269 SEMINATIVO
Mappa catastale
Atti catastali ULTIMA VARIAZIONE CATASTALE 23_11_2001
Tariffe catastali CAPOLIVERI (a vano per categoria e classe)

PLANIMETRIE IN ATTI

Planimetria PT della villetta SCIA n.6-2023 (ultima in atti)
Planimetria PS della villetta SCIA n.6-2023 (ultima in atti)
Planimetria delle autorimessa e lavanderia Permesso di costruire in sanatoria n.066-992 (ultima in atti)

PERMESSI COMUNE

Permesso di costruire in sanatoria n.065-991 (condono L.724/94)
Permesso di costruire in sanatoria n.066-992 (condono L.724/94)
Permesso di costruire a sanatoria NUP 23-2010
SCIA in sanatoria n.95-2021
SCIA n.6-2023
CILA n.46-2023
Scheda 0758 patrimonio edilizio

Localizzazione volume abusivo

STRUMENTI URBANISTICI

Art.95 regolamento edilizio
Delibera sanzione ambientale
Piano strutturale art.50.2 UTOE Madonna delle Grazie
Regolamento urbanistico art.22
Regolamento urbanistico art.89
Regolamento urbanistico art.163

GENIO CIVILE

Risposta Genio Civile di Livorno
Storia della classificazione sismica Regione Toscana

CONSERVATORIA

Elenco sintetico delle formalità
Elenco sintetico delle formalità l.
Nota di trascrizione Compravendita 16.4.1996 con titolo
Nota di trascrizione pignoramento 29.6.2023
Nota di iscrizione ipoteca volontaria 7.12.2001
Nota di iscrizione ipoteca in rinnovazione 28.9.2021
Nota di iscrizione ipoteca giudiziale 3.11.2022
Tabella continuità delle trascrizioni
Vincolo superato di inedificabilità

ANAGRAFE

Estratto per riassunto di matrimonio del 24.10.1992 (regime della comunione dei beni) con annotazione del 29.3.2006 (regime della separazione dei beni)
Certificato anagrafico cumulativo
Certificato anagrafico cumulativo

QUOTAZIONI

OMI Capoliveri fascia costiera semestre 2 2023
Borsino immobiliare Capoliveri

VOLUME ABUSIVO

Volume abusivo (fotografie e mappa catastale)

Perizia in versione privacy

Copia perizia per la Procura.

