



-----TRIBUNALE DI LIVORNO-----



ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

CONTRO



RUOLO GEN.ES.IMM.RE N°. 14/25

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr.ssa Pinna Elisa**

ESPERTO ESTIMATORE: **Ing. Barbara Squarcini**

DATA GIURAMENTO: **25/08/2025**

ABUSI: SONO PRESENTI ABUSI (vedere prospetto)

LOTTO

PROPRIETÀ PER 1/2

DI

UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE

LOC. NAREGNO – CAPOLIVERI, ELBA (LI)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

- del 29/12/1976 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 78 Registro Generale 118. Pubblico ufficiale Notaio Franco Bossoni, Portoferraio (LI). Repertorio 1546 del 27/01/1977. A favore di XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- del 03/08/1989 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 1083 Registro Generale 1403. Pubblico ufficiale Notaio Angelo Sangalli, Portoferraio (LI). Repertorio 47.925 del 08/07/1989. A favore di XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- del 19/07/2000 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 1073 Registro Generale 1603. Pubblico ufficiale Notaio Maurizio Baldacchino, Portoferraio (LI). Repertorio 50.870 del 22/06/2000. A favore di XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- del 22/02/2022 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** - Registro Particolare 411 Registro Generale 533. Pubblico ufficiale Notaio Maurizio Baldacchino, Portoferraio (LI). Repertorio 94823/19428 del 14/02/2022. A favore di XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

NOTA 1: La XXXX è stata trasformata nella XXXX con atto del 25/09/1990 Registro Particolare 1505 Registro Generale 1977. Pubblico ufficiale Notaio Franco Bossoni, Portoferraio (LI) rep 49.121 del 07/07/1994.

NOTA 2: La XXXX ha trasferito la propria sede da Brescia a Milano con atto del 04/10/1994 Registro Particolare 1316 Registro Generale 1782. Pubblico ufficiale Notaio Franco Bossoni, Portoferraio (LI) rep 29.102 del 15/11/1988.

2) ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Dall'accesso agli atti comunali sono emerse alcune piccola difformità dello stato rilevato rispetto alle pratiche autorizzative:

- Concessione edilizia n.179 del 09/11/2001 – Pratica n. 2967

Lo stato attuale non corrisponde alle planimetrie e ai prospetti comunali mentre l'elaborato catastale è conforme allo stato rilevato solo in parte. Per il dettaglio si rimanda al prospetto abusi.

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rileva alcuna causa ostantiva alla vendita in merito a trascrizioni di compravendite o di accettazione ereditaria (espressa o tacita) dei beni.

4) VALORE DI STIMA

- Valore reale immobile: € **180.000,00** (centottantamila/00)
- Valore a base d'asta: € **153.000,00** (euro centocinquantatremila/00)

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E RIFERIMENTI CATASTALI

Il bene oggetto della presente relazione di stima, unità immobiliare di tipo civile ad uso residenziale, fa parte di un fabbricato sito in Località Naregno, Capoliveri Isola d'Elba (LI), in una zona verdeggiante posta a circa 500 metri dal mare. L'intero fabbricato è un residence di quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo), articolato in tre volumi e dotato di piscina comune esterna, campo da tennis e ampie aree di parcheggio con posti auto assegnati. Nel complesso l'involucro edilizio esterno si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento in oggetto è sito al piano terreno e si trova in fondo al corridoio di distribuzione. Ha due lati liberi entrambi verandati con affaccio sulle aree verdi circostanti e gli altri al confine con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato. Internamente il bene è così suddiviso: ingresso, zona multifunzionale con lato cottura, mobile con letto matrimoniale estraibile, bagno senza finestra, terrazza verandata. La pavimentazione è in gres effetto cotto in ogni vano. L'angolo cottura è dotato delle predisposizioni essenziali; il bagno è dotato di tutti i sanitari lavabo, doccia, bidet e wc; l'appartamento è dotato di impianti elettrico e idrico ottemperanti alle normative vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato ed è munito anche di split (zona multifunzionale), ventilatore (veranda) e boiler per l'acqua calda sanitaria. La porta d'ingresso è in legno tamburato senza blindatura; le porte interne sono in legno tamburato. La terrazza risulta in parte verandata (lati est, sud) e in parte tamponata (al confine ovest con l'altro appartamento). Gli infissi sono in pvc con vetro singolo, senza zanzariere né corpi schermanti ad eccezione delle tende. L'immobile

internamente nel suo complesso è in discreto stato di manutenzione e conservazione e potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo delle finiture, e di revisione degli impianti.

Completa la proprietà un posto auto scoperto in area parcheggio dedicata lato ovest del fabbricato (cfr. tavole grafiche e foto).

NOTA: la terrazza risulta verandata sia sul fronte nord-est che sud-est con elementi trasparenti così come la maggior parte delle terrazze del residence; la parte sud-ovest al confine con altra proprietà risulta invece tamponata con elemento opaco. Questa difformità verrà opportunamente trattata nel PROSPETTO DEGLI ABUSI.

NOTA: si segnala la presenza di un'area ammalorata al centro del soffitto del vano dovuto ad una vecchia infiltrazione dal piano sovrastante, già sistemata. Resta da ripristinare la verniciatura.

NOTA: si segnala che la mobilia presente all'interno dell'appartamento fa parte del bene poiché è a misura e in dotazione dell'immobile stesso, in analogia agli altri appartamenti del residence.

Completa la proprietà un posto auto scoperto in area parcheggio dedicata lato ovest del fabbricato (cfr. tavole grafiche e foto).

La superficie commerciale del bene (calcolata secondo la normativa UNI EN 15733) risulta di 53,00mq di cui:

- APPARTAMENTO 38,00mq (100% superfici nette e muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine)
- VERANDA 15*0,8= 12mq (80%)
- POSTO AUTO SCOPERTO 12*0,2mq (20%)

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Barbara Squarcini, nata a Pisa il 28/05/1977, residente a Livorno, con Studio in Livorno via delle Cateratte 98 int.7, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Livorno al n° 1987/A, ha ricevuto incarico in data 02/04/2025 di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina. Sulla base degli accertamenti effettuati la sottoscritta è in grado di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice le considerazioni che seguono.

1) Censimento del bene immobile.

Il bene immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Capoliveri, loc. Naregno – Isola d'Elba (LI) e risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Capoliveri.

2) Descrizione degli immobili pignorati.

2.1 Descrizione dello stato di fatto

Il bene oggetto della presente relazione di stima, unità immobiliare di tipo civile ad uso residenziale, fa parte di un fabbricato sito in Località Naregno, Capoliveri Isola d'Elba (LI), in una zona verdeggiante posta a circa 500 metri dal mare. L'intero fabbricato è un residence di quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo), articolato in tre volumi e dotato di piscina comune esterna, campo da tennis e ampie aree di parcheggio con posti auto assegnati. Nel complesso l'involucro edilizio esterno si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento in oggetto è sito al piano terreno e si trova in fondo al corridoio di distribuzione. Ha due lati liberi entrambi verandati con affaccio sulle aree verdi circostanti e gli altri al confine con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato. Internamente il bene è così suddiviso: ingresso, zona multifunzionale con lato cottura, mobile con letto matrimoniale estraibile, bagno senza finestra, terrazza verandata. La pavimentazione è in gres effetto cotto in ogni vano. L'angolo cottura è dotato delle predisposizioni essenziali; il bagno è dotato di tutti i sanitari lavabo, doccia, bidet e wc; l'appartamento è dotato di impianti elettrico e idrico ottemperanti alle normative vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato ed è munito anche di split (zona multifunzionale), ventilatore (veranda) e boiler per l'acqua calda sanitaria. La porta d'ingresso è in legno tamburato senza blindatura; le porte interne sono in legno tamburato. La terrazza risulta in parte verandata

(lati est, sud) e in parte tamponata (al confine ovest con l'altro appartamento). Gli infissi sono in pvc con vetro singolo, senza zanzariere né corpi schermanti ad eccezione delle tende. L'immobile internamente nel suo complesso è in discreto stato di manutenzione e conservazione e potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo delle finiture, e di revisione degli impianti.

Completa la proprietà un posto auto scoperto in area parcheggio dedicata lato ovest del fabbricato (cfr. tavole grafiche e foto).

NOTA: la terrazza risulta verandata sia sul fronte nord-est che sud-est con elementi trasparenti così come la maggior parte delle terrazze del residence; la parte sud-ovest al confine con altra proprietà risulta invece tamponata con elemento opaco. Questa difformità verrà opportunamente trattata nel PROSPETTO DEGLI ABUSI.

NOTA: si segnala la presenza di un'area ammalorata al centro del soffitto del vano dovuto ad una vecchia infiltrazione dal piano sovrastante, già sistemata. Resta da ripristinare la verniciatura.

NOTA: si segnala che la mobilia presente all'interno dell'appartamento fa parte del bene poiché è a misura e in dotazione dell'immobile stesso, in analogia agli altri appartamenti del residence.

I confini di detto immobile risultano:

- lato nord: lato libero;
- lato ovest: altro immobile stesso fabbricato;
- lato est: lato libero;
- lato sud: altro immobile stesso fabbricato;
- piano sottostante: piano seminterrato;
- piano superiore: altro immobile stesso fabbricato.

La **superficie commerciale** del bene (calcolata secondo la normativa UNI EN 15733) risulta di **53,00mq** di cui:

- APPARTAMENTO 38,00mq (100% superfici nette e muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine)
- VERANDA 15*0,8= 12mq (80%)
- POSTO AUTO SCOPERTO 12*0,2mq (20%)

(Allegato n° 1 – Documentazione fotografica)

(Allegato n° 2 – Planimetria appartamento stato rilevato)

Ing. Barbara Squarcini

es.imm. n. 14/25 Tribunale di Livorno

(Allegato n° 3 – Planimetria appartamento stato autorizzato)

2.2 Descrizione catastale.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Capoliveri (LI):

- Foglio 18, particella 1005 (1099), sub. 603, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale Euro 449,32
- Foglio 18, particella 824, sub. 705, categoria C/6, classe 1, consistenza 15mq, rendita catastale Euro 16,27

(Allegato n° 4 – Visura catastale)

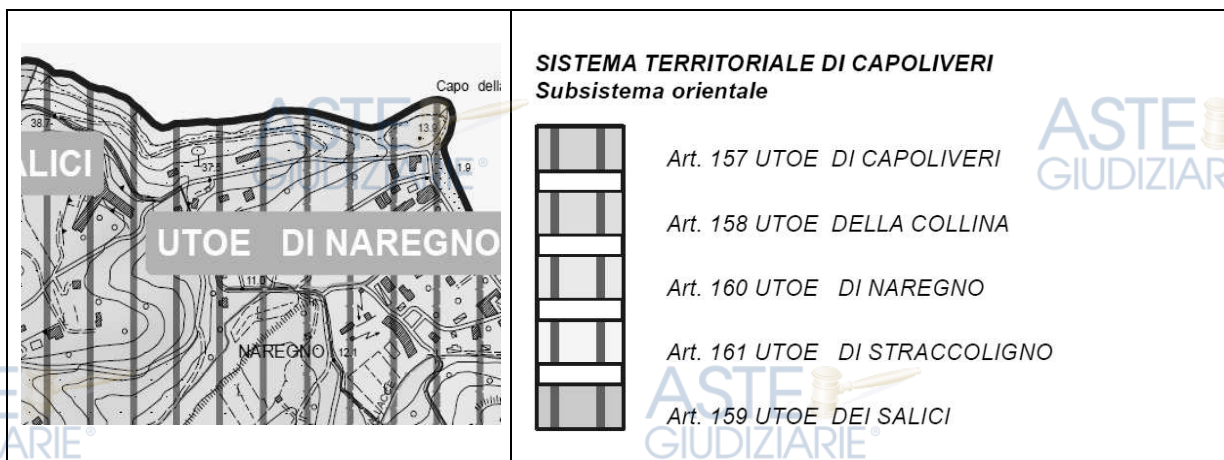
(Allegato n° 5 – Planimetria catastale)

Alla data della trascrizione del pignoramento i proprietari dell'immobile risultano:

- XXXXXX proprietaria per 1/2
- XXXXXX proprietaria per 1/2

2.3 Riferimenti urbanistici ed edilizi e situazione in relazione alla L.47/85 e successive modifiche





















- Perimetro del territorio urbanizzato
- Art. 160 - UTOE di Naregno
- Zona omogenea Art.106-108 zona omogenea F1 – disciplina delle attività ricettive alberghiere
-





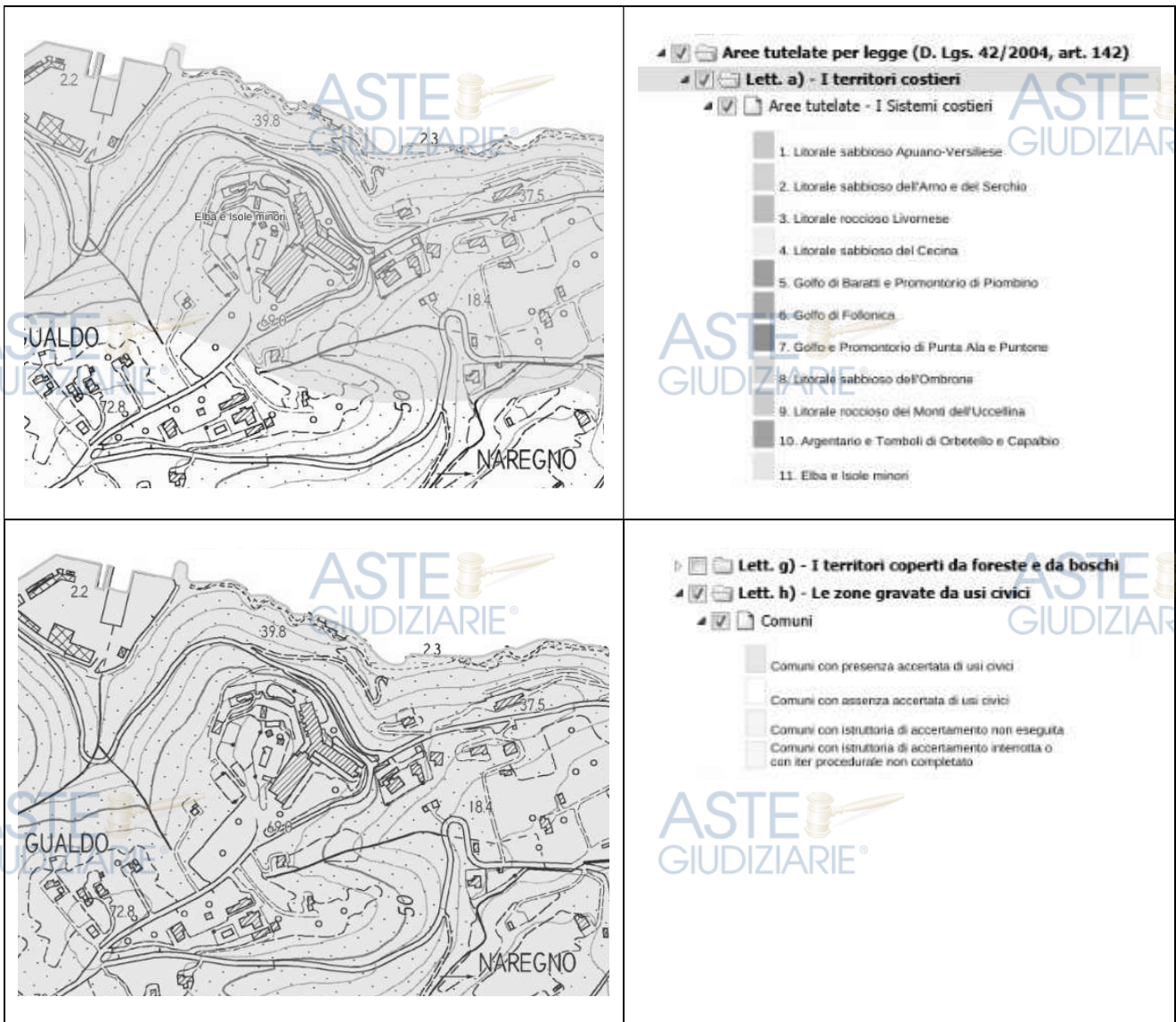
-  Art.106 - Art.108 Zona omogenea F1 - Disciplina delle attività ricettive alberghiere: Alberghi, R.T.A.
-  Perimetro territoriale urbanizzato



- LEGENDA**
- Perimetro dell'arcipelago toscano**
-  Art.135 Zona A: Riserva integrale
 -  Art.136 Zona B: Riserva generale orientata
 -  Art.137 Zona C: Di protezione
 -  Art.138 com. 3.5 Zona DE: di promozione economica e sociale relative al progetto sviluppo ecoturismo
 -  Art.138 com. 3.4 Zona DS: Di promozione economica e sociale relative al compendio minerario
- Ambito del territorio rurale**
-  Bosco a prevalenza di conifere
 -  Bosco misto di Latifoglie e Conifere con Pino marittimo, domestico e Roverella
 -  Bosco a prevalenza di latifoglie
 -  Boschi a prevalenza di sclerofille sempreverdi con penetrazione di specie decidue
 -  Bosco a prevalenza di arbusteti
 -  Macchia Mediterranea
 -  Garighe
 -  Vegetazione palustre
 -  Oliveti
 -  Vigneti
 -  Torrenti fossi e corsi d'acqua
 -  Ambito di tutela: 300 m. dalla costa
 -  Limite amministrativo
 -  Limite UTOE
 -  Utoe di Capoliveri, Lacona - Margidore, Spiagge e in parte Mandorlo - Lari

3) Situazione in relazione al D. Lgs. n°42/04.

L'insediamento residenziale risulta facente parte di un'area soggetta a tutela sia per la vicinanza alla costa che per zone gravate da usi civici.



4) Disponibilità del bene

Il bene risulta occupato dalla figlia della Sig.ra XXXXXX ed è arredato e attrezzato ad uso abitativo ed ha tutti gli impianti predisposti ad uso abitativo.

5) Situazione rispetto all' inadempienze condominiali

L'immobile fa parte di un'amministrazione di condominio, "E.P. Amministrazione di condomini SNC".

Secondo prospetto dell'amministrazione di condominio le pendenze condominiali intestate alla Sig.ra XXXXXX risultano al 30/06/2025 di TOT 8.0291,14€

PROSPETTO al 30/06/2024

E.P.Amm.Condomini snc
VIALE ITALIA
57031 - CAPOLIVERI - LI
0565/968066 - info@condominielba.net

100 CONDOMINIO VERDEBLU
LOCALITÀ BAIA LA FONTANELLA
CAPOLIVERI LI 57031
91011010492

Preventivo gestione ordinaria - 01/07/2025

dal 01/07/2025 al 30/06/2026

Unità	Nome e Cognome	Millesimi ascensori	Millesimi acquisti	Millesimi spese uti- ticio		Millesimi assicura- tivi		Millesimi spese st- raordina- rie		Arr.	Totale Preventivo	Saldo Prec.	Totale Unità
500		P	7,72	19,25	1,00	17,99	7,72	36,97	7,72	11,28	835,08	5.291,14	6.126,22

PROSPETTO DEBITO ANNO 2025-2026

E.P.Amm.Condomini snc
VIALE ITALIA
57031 - CAPOLIVERI - LI
0565/968066 - info@condominielba.net

100 CONDOMINIO VERDEBLU
LOCALITÀ BAIA LA FONTANELLA
CAPOLIVERI LI 57031
91011010492

Consuntivo gestione ordinaria - 01/07/2024

dal 01/07/2024 al 30/06/2025

Unità	Nome e Cognome	Millesimi spese st- raordina- rie	Arr.	Sp.Pers. + More	Totale Unità	Saldo Prec.	Anticipi e Spese Pagati	Saldo Consuntivo
500		P	7,72	11,28	850,32	7.440,82		8.291,14

6) Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti e degli ulteriori accertamenti svolti (Allegato n° 6 – Trascrizioni ed iscrizioni), sul bene in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a) Trascrizioni contro:

- del 18/06/2010 **ipoteca volontaria – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**– Registro Particolare 356 Registro Generale 1676 - Pubblico Ufficiale notaio Baldacchino Maurizio di Portoferraio (LI). Repertorio n. 82858/12256 del 10/06/2010. A favore di XXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- del 16/02/2016 **ipoteca volontaria – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**– Registro Particolare 47 Registro Generale 289 - Pubblico Ufficiale notaio Baldacchino Maurizio di Portoferraio (LI). Repertorio n. 88000/15202 del 08/02/2016. A favore di XXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- del 13/01/2025 **atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 47 Registro Generale 52 - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Livorno. Repertorio n. 5194 del 10/12/2024. A favore di XXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro XXXXXX per diritto di proprietà per la quota di 1/2.

6) Valore di stima dei beni pignorati

7.1 Stima del bene

La **superficie commerciale** del bene (calcolata secondo la normativa UNI EN 15733) risulta di **53,00mq** di cui:

- APPARTAMENTO 38,00mq (100% superfici nette e muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine)
- VERANDA 15*0,8= 12mq (80%)
- POSTO AUTO SCOPERTO 12*0,2mq (20%)

Stima OMI

Come prima valutazione è essenziale andare a confrontare i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi a immobili di medesima tipologia e destinazione d'uso e siti nella stessa zona.

Prendendo come riferimento il periodo più recente disponibile, ovvero il secondo semestre 2024, si riportano i seguenti valori di mercato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: CAPOLIVERI

Fascia/zona: Semicentrale/DA LOC. CALA DI MOLA A NAREGNO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2150	3100	L	8,7	12,9	L
Ville e Villini	NORMALE	2450	3500	L	10,6	15,3	L

Il bene oggetto di stima è un appartamento in un residence immerso nel verde dotato di aree pertinenziali, piscina e campo da tennis e posizionato vicino al mare.

Per inquadrare adeguatamente il bene dal punto di vista della stima, si ritiene più corretto fare riferimento alla tabella OMI relativa alle abitazioni civili. Questa categoria oscilla fra 2150 e 3100 euro/mq relativamente a condizioni conservative NORMALI (né ottime, né scadenti).

Ing. Barbara Squarcini

es.imm. n. 14/25 Tribunale di Livorno

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'oscillazione dipende da molteplici fattori inerenti lo stato di fatto del bene, il suo posizionamento, la vista, l'orientamento e l'esposizione, la sua distribuzione, le rifiniture, i servizi accessori, gli impianti tecnologici, la qualità delle parti comuni ecc.

In questo caso il fabbricato complessivamente è discreto stato di conservazione e manutenzione, ma per paragonarlo ad un immobile appena ristrutturato necessiterebbe di interventi manutentivi alle parti comuni interne.

La sua posizione è ottima poiché fa parte di una zona residenziale prevalentemente costituita da villini e posta nelle vicinanze del mare; l'esposizione invece non è particolarmente di pregio nonostante sia orientato verso sud, poiché l'appartamento essendo al piano terra è illuminato parzialmente dalla luce naturale in qualche ora della giornata e non presenta affacci verso il mare. Oltre a ciò l'appartamento al suo interno si trova prevalentemente in una condizione abitabile anche se in una piccola zona ci sono tracce di infiltrazioni pregresse dal piano superiore ad oggi risolte, ma per cui sarebbe necessaria una manutenzione superficiale della tinteggiatura.

Per questo motivo il valore di mercato è da ricercarsi attorno al valor medio alto della forbice OMI.

Quotazione interna alla forbice OMI per l'appartamento oggetto di stima: **2.800,00 €/m²**

Quotazione immobile = Tot. sup. commerciale x Quot. OMI corretta

Quotazione immobile = 58 x 2.800,00 = **€ 162.400,00**

VALORE DELL'IMMOBILE STIMA OMI (arrotondato)

€ 162.000,00 (centosessaduemila,00)

VALORE dell'immobile per stima OMI di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

Stima COMPARATIVA

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. La stima *per rivalutazione della rendita catastale*, porta ad ottenere un valore discostante da quello reale ottenibile dall'immissione di un bene sul mercato immobiliare. La stima *per capitalizzazione dei redditi*, presenta una serie di punti deboli tanto nei suoi aspetti teorici quanto in quelli operativi. Da un punto di vista teorico non possono essere ritenuti principi logici, né la previsionalità dei redditi futuri e del saggio di sconto, né l'annullamento del profitto, in quanto condizione consequenziale dell'equilibrio di un lungo periodo del regime di libera concorrenza, in vista del quale è stato elaborato il procedimento di stima per capitalizzazione. Dal punto di vista operativo, tale stima diventa operazione complessa in quanto basata su modelli aleatori (è molto difficile che gli operatori economici abbiano quale dato delle compravendite un reddito al netto delle spese) che mettono quindi seriamente in discussione la possibilità che il risultato possa essere oggettivo. Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, ecc.) mediante coefficienti che andranno ad aggiornare il prezzo medio di mercato rilevato per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

Stima analogica comparativa:

<https://www.immobiliare.it/annunci/122181176/#foto1> 4.000 euro/mq

<https://www.immobiliare.it/annunci/119176465/?entryPoint=map#foto1> 3275 euro/mq

<https://www.immobiliare.it/annunci/116343805/#foto1> 4.000 euro/mq

Quotazione media immobili per analogia: 3.400,00 €/m²

Quotazione corretta per l'appartamento oggetto di stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle spese di sanatoria o di ripristino necessarie a riportare l'immobile nello stato legittimo: 3.250 €/m²

(PER LA CORREZIONE DELLA STIMA DEI COSTI AL MQ SI VEDA IL PROSPETTO DI CALCOLO IN FONDO AL PROSPETTO ABUSI)

Quotazione di mercato = Tot. sup. commerciale x Quot. corretta

Quotazione di mercato = 58 x 3.250 = € 188.500,00

(diconsi euro centottantottomilacinquecento/00) rappresenta il VALORE REALE dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

VALORE REALE DELL'IMMOBILE

€ 188.000,00 (centottantottomila/00)

VALORE dell'immobile per stima comparativa di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

Confrontando i due metodi di stima si ottiene:

VALORE DELL'IMMOBILE STIMA OMI	VALORE COMPARATIVO DELL'IMMOBILE
€ 162.000,00 centosessantottomila/00	€ 188.000,00 centottantottomila/00

Il **VALORE REALE** dell'immobile che si reputa opportuno assegnare terrà in considerazione entrambe le valutazioni, anche se in questo particolare frangente non verrà eseguita una media aritmetica poiché le quotazioni OMI non rappresentano a pieno il reale mercato immobiliare e l'attuale legge della domanda e dell'offerta relativa a questa zona, ma in particolare a tutta l'isola d'Elba.

Il valore pertanto si attesta su:

€ 180.000,00 (centottantamila/00)

8) Valore a Base d'Asta

Tenuto conto dei tempi di pagamento del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e di tutti i vincoli e difficoltà connessi a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto del 15% rispetto al valore stimato. Pertanto il prezzo a base d'asta risulta di:

$180.000 \times 85\% = 153.000,00 \text{ €}$

che si arrotonda a € **153.000,00**

(diconsi **euro centocinquantatremila/00**) rappresenta il **VALORE A BASE D'ASTA** dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare.

9) Possibilità di divisione dei beni

L'unità abitativa presenta una metratura ed una distribuzione dei vani che non la rendono idonea ad un frazionamento; l'immobile non è suddivisibile in modo organico in due unità immobiliari.

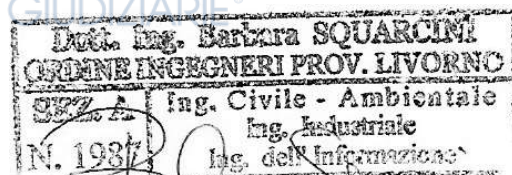
10) I.V.A.

Trattandosi di bene posseduto da un privato, la vendita non è soggetta ad I.V.A.

Livorno 17 ottobre 2025

L'Esperto

Ing. Barbara Squarcini



PROSPETTO DEGLI ABUSI

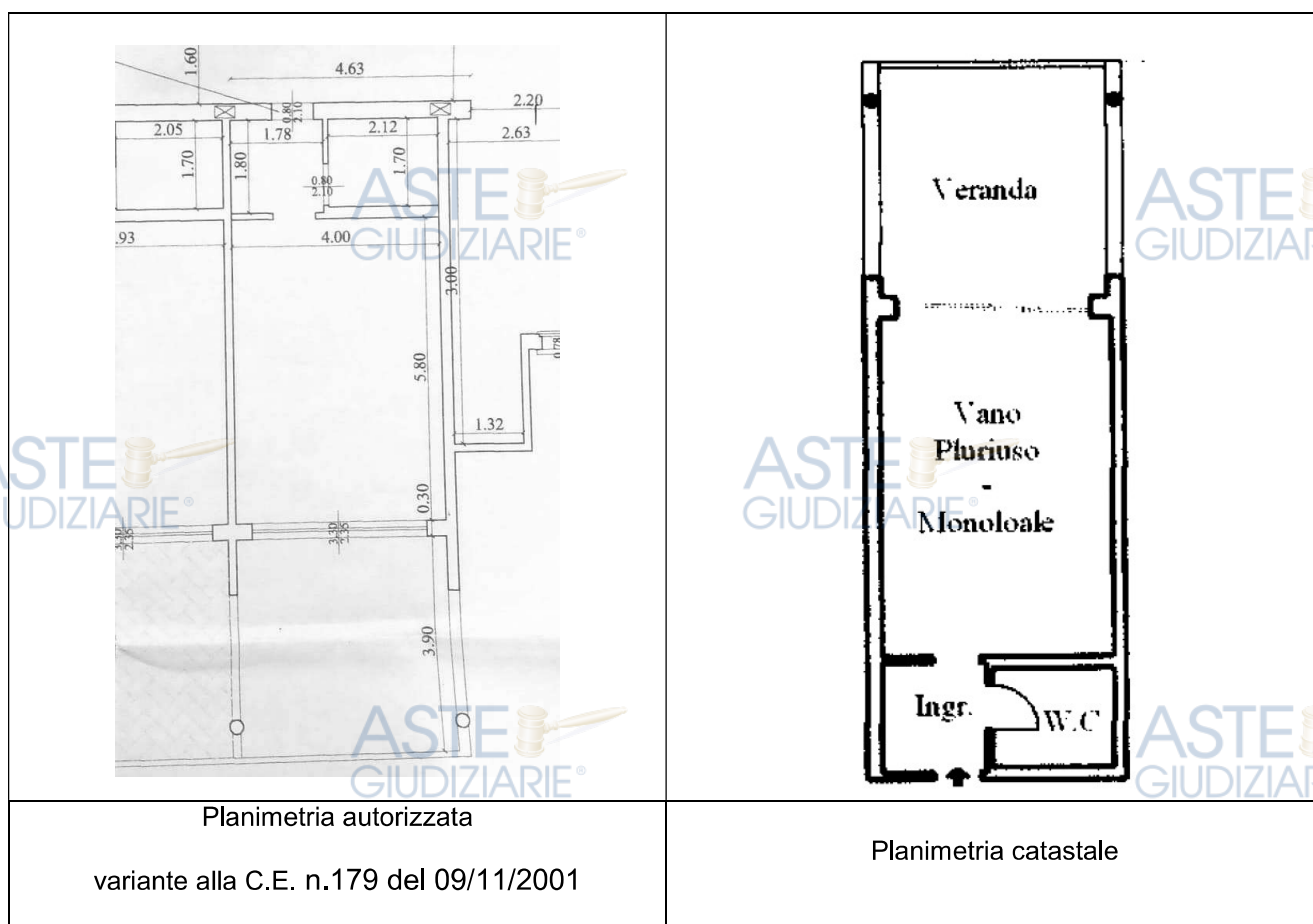
Dal sopralluogo effettuato presso il fabbricato in oggetto, la sottoscritta ha potuto verificare la non completa conformità dello stato rilevato rispetto allo stato autorizzato.

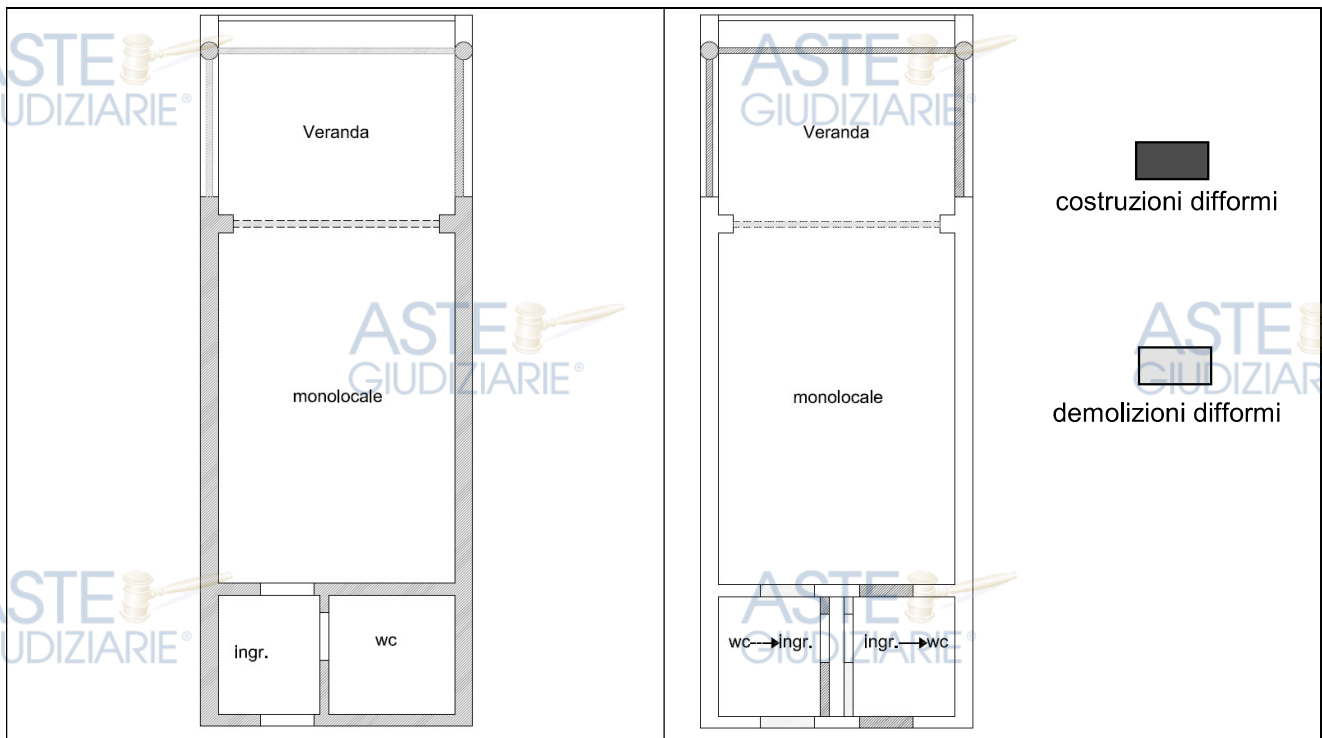
Dall'accesso agli atti comunali sono emerse alcune difformità dello stato rilevato rispetto alle pratiche autorizzative:

- Concessione edilizia n.179 del 09/11/2001 – Pratica n. 2967

Lo stato attuale non corrisponde alle planimetrie e ai prospetti comunali mentre l'elaborato catastale è conforme allo stato rilevato solo in parte.

Si riportano la planimetria così come depositata presso gli uffici competenti, la planimetria catastale, lo stato rilevato, lo stato sovrapposto e le fotografie delle difformità.





Planimetria rilevata

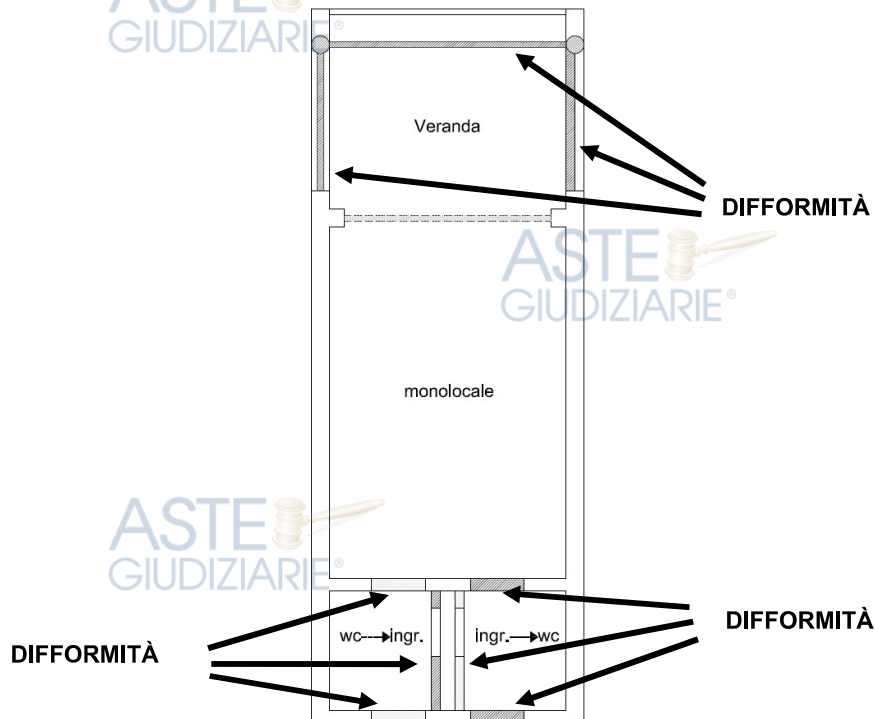
Stato sovrapposto



Fotografie difformità

Le difformità consistono in:

- 1) Inversione della posizione dei vani ingresso e del bagno con conseguente diversa dislocazione della porta d'ingresso, della parete divisoria e dell'apertura verso la zona multifunzionale.
- 2) Presenza di veranda in parte vetrata in parte cartongessata



Le difformità non sono in contrasto con le normative urbanistiche vigenti all'epoca della realizzazione né con quelle attuali poiché risultano comunque verificati i rapporti aeroilluminanti del vano e i criteri di abitabilità. Per la veranda però, trattandosi di modifica esterna in facciata, resta da verificare la fattibilità per la presenza del vincolo paesaggistico, per cui per la legittimazione dell'abuso non è sufficiente la pratica di permesso a costruire in sanatoria, ma è necessario presentare all'Autorità competente ovvero alla Sovrintendenza, pratica paesaggistica ordinaria.

Pertanto la procedura perseguibile per la regolarizzazione della difformità è un PDC in sanatoria a cui va aggiunta la paesaggistica ordinaria e nuovo accatastamento.

- Per la redazione e deposito di pratica PDC in sanatoria da parte di un tecnico, non ci sono tariffe fisse o minime, ma orientativamente l'onorario si attesta intorno ai 2.500€; a questo importo va aggiunta la valutazione patrimoniale per la sanzione che può variare a seconda del tipo di abuso; in questo caso si attesta sui 1.000€. Infine si aggiungono i diritti di

segreteria desumibili da tabella riportata in allegato estratta dal sito del Comune di Capoliveri e che ammontano a 220€ e due marche da bollo da 16€ per assolvimento.

- Per la redazione e deposito di pratica Paesaggistica da parte di un tecnico, non ci sono tariffe fisse o minime, ma orientativamente l'onorario si attesta intorno ai 1.500€; a questo importo vanno aggiunte le spese per i diritti di segreteria desumibili da tabella riportata in allegato estratta dal sito del Comune di Capoliveri e che ammontano a 140€ e due marche da bollo da 16€ per assolvimento.
- Al termine dell'iter è necessario ripresentare pratica DOCFA finale di accatastamento si vanno a considerare sia le spese del tecnico 600,00€, più i diritti di segreteria (70€ al catasto)

TOT: 2500,00+1000,00+220,00+16,00(x2)+1500,00+140,00+16,00(x2)+600,00+70,00 = 6094,00 €

CONCLUSIONI:

All'interno dell'elaborato peritale per la stima del valore del LOTTO il valore di mercato al mq è stato decurtato sia per tenere di conto delle spese per una ristrutturazione degli immobili, che per le spese di sanatoria e/o ripristino dello stato legittimo, passando da 3500,00 €/mq a 3000,00 €/mq secondo il seguente **prospetto di calcolo**.

PROSPETTO DI CALCOLO PER CORREZIONE STIMA

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (art.24, comma 2, lettere l), m), o), d.P.R. 207/10)									
PREZZARIO DEI 2025 RECUPERO RISTRUTTURAZIONE MANUTENZIONE									
VOCE	CODICE PREZZARIO	DESCRIZIONE LAVORI	n°	largh./ore	lungh.	altezza/peso	quantità	PREZZO UNITARIO	TOTALE
11	A15030a	Trabattello mobile prefabbricato in tubolare di lega per esecuzione opere interne, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni e quanto altro previsto dalle norme vigenti, compresi gli oneri di montaggio, smontaggio e ritiro a fine lavori, valutato per ogni mese di utilizzo: altezze fino a 3,6 mt per esecuzione opere interne	2,00				2,00	79,19 €	158,38 €
		SOMMANO cad							
1.2	B65015b	Tinteggiatura con idropittura di superfici a due mani a coprire, applicata a pennello, a rullo o a spruzzo, esclusa preparazione delle stesse	1,00				140,00	9,53 €	1524,80 €
		Lavabile germicida - fungicida					140,00		
		SOMMANO a mq							
		TOTALE NETTO							1683,18 €

Si aggiunge il costo per revisione impianto elettrico di appartamento similare 500€ e nuova DIRI (dichiarazione di rispondenza) dello stesso che varia a seconda del tecnico, ma che si attesta sulle

500,00€

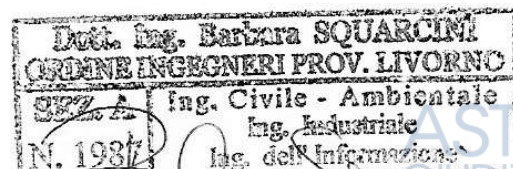
TOTALE DA DECURTARE: costi di manutenzione+costi di regolarizzazione

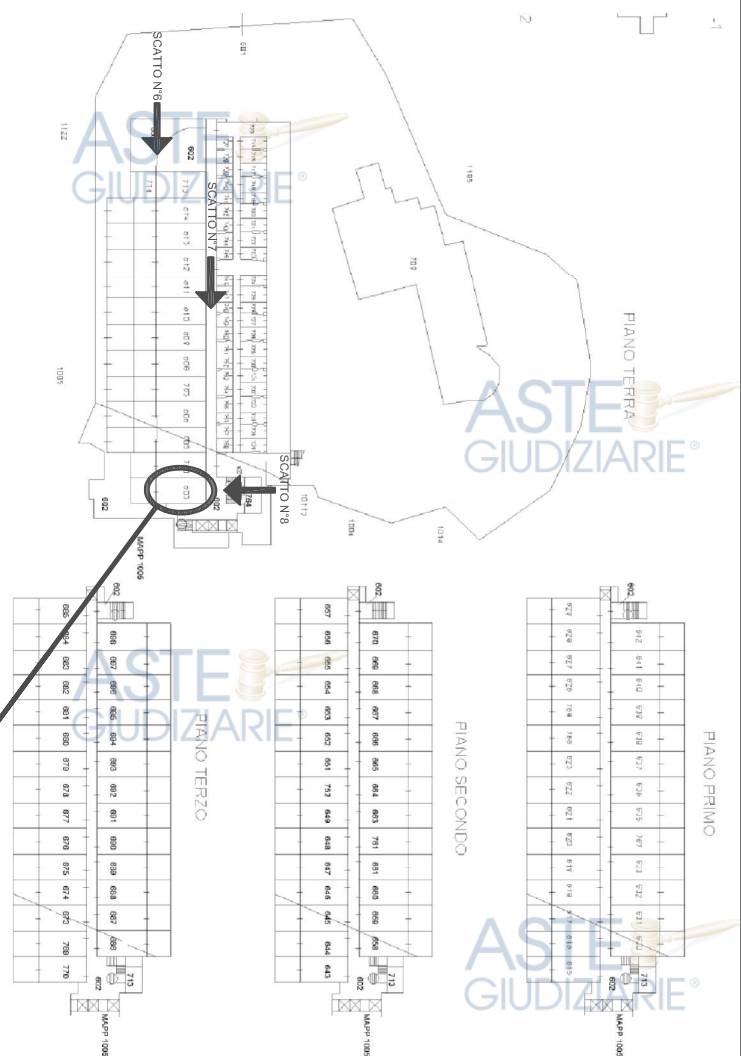
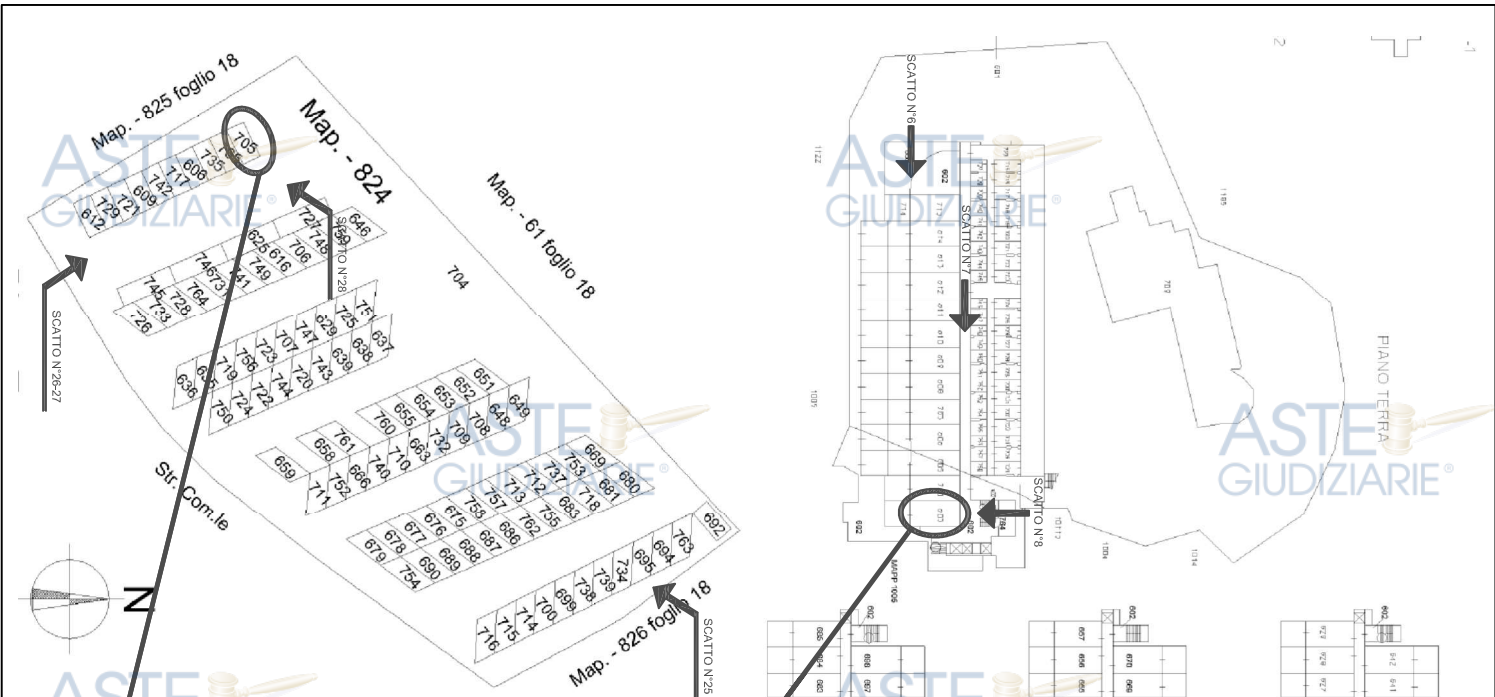
6094,00+1683,18+500= 8277,18€

Ripartendo i costi al mq su 53 mq si ottengono circa 150,00€/mq di decurtazione

QUOTAZIONE DI MERCATO CORRETTA: 3400-150=3250€/mq

Livorno 17 ottobre 2025





SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 53 mq
APPARTAMENTO: 38 mq (100% delle superfici nette e dei muri compresi perimetri liberi, 50% dei perimetri di confine)
VERANDA: 15 * 0,8 = 12mq (80%)
POSTO AUTO SCOPERTO: 15*0,2 = 3mq(20%)



Esecuzione Immobiliare 14/25
 promossa da: CONDOMINIO VERDEBLU
 contro: ●●●●●
LOTTO UNICO
ALLEGATO N° 1 - POSIZIONE SCATTI
STUDIO I.D.E.A. PROGETTI
 Dott. Ing. Barbara Squarcini
 Via delle Cateratte 92 - Livorno

