



TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 77/2022

PROCEDURA PROMOSSA:

XXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI :

Dott.ssa ELISA PINNA

CUSTODE:

Avv. Carla Leonardi
Studio in Portoferraio (LI)

PERIZIA IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA RICOGNITIVA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 01/10/2025

CONSULENTE TECNICO INCARICATO:

Geom. MARCO CANESTRELLI

CF: CNSMRC63A03E625I

Albo Geometri e Geometri Laureati di Livorno n.881

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno n.141

Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore

Domicilio Professionale Via Spinelli, 15 - 57037 Portoferraio (LI)

Tel. Studio- Fax: 0565 916200 Tel. Segreteria 3518343158

Email: studiocanestrelli@virgilio.it - Pec: marco.canestrelli@geopec.it



esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 77/2022 R.G.

- Promossa da: XXXXXXXX., cod. fisc. XXXXXXXXXX
- contro: XXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX
- esperto stimatore: GEOM. MARCO CANESTRELLI
- Data Decreto di nomina: 10.12.2024.
- Data trasmissione giuramento: 11.12.2024.
- Data udienza ex 569 cpc: 30.10.2025.



LOTTO UNICO

*Piena proprietà di Civile Abitazione – ubicata in Portoferraio (LI), Via XXXXXXXX n. XX -
Piano Terra Rialzato e Primo/ Tetto.*



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	RESIDENTE IN XXXXXXXXXXXXX (XX) – XXXXX,XXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	Avv. XXXXXXXXXXXXXXX

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	

Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	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

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.				

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	XXXXXXXXXXXXX (ACQUISTO DI QUOTE)				
27.12.2018	notaio	XXXXXXXXXXXXX	data	27.12.2018	repertorio	106421/39754
al	TRASCRIZIONE 2637/3492 DEL 31.12.2018					
07.08.2014	Ufficio	XXXXXXXXXXXXX	data	31.12.2018	n. particolare	2637/3492

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXX				
7.08.2014	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE 1279/1645 DEL 07/08.2014					
24.08.2009	Ufficio	XXXXXXXXXXXXX	data	17.07.2014	n. particolare	1740/9990/14

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXX				
24.08.2009	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE 1377/1970 DEL 24.08.2009					
08.10.2002	Ufficio	XXXXXXXXXXXXX	data	04.06.2009	n. particolare	41/295

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
08.10.2002	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE 2120/2830 DEL 08.10.2002					
17.03.1961	Ufficio	XXXXXXXXXX	data	13.07.2001	n. particolare	47/270

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXX				
17.03.1961	notaio	XXXXXXXXXXXXX	data	09.03.1961	repertorio	
al	TRASCRIZIONE 118.176 DEL 17.03.1961					
	Ufficio		data	17.03.1961	n. particolare	118.176

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

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

Non sono presenti presso gli Archivi Comunali Pratica Edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia; lo stesso risulta edificato ante 1967 (si richiama Catasto Storico Leopoldino).
--

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostantive 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										

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	SI	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	----	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Civile abitazione posta al Piano Terra Rialzato e Primo/Tetto di edificio sito in Via XXXXXXXXXXXX n. XXXX - Comune di Portoferraio (LI).
Catastalmente distinto al Foglio X Part. XXX Sub. XX Cat. A/4 cl. 3 vani 5,5 sup. catastale tot.98 mq tot. escluso aree scoperte 94 mq Rendita € 553,90.
All'unità si accede mediante porta di ingresso (rialzata di due scalini) sita in Via XXXX n. X e vano scala interno autonomo.
L'abitazione è composta da Soggiorno/Pranzo, Angolo Cottura, Disimpegno, Bagno, Ripostiglio /sottoscala, Camera matrimoniale, Camera singola dalla quale si accede, mediante scalinata, a terrazza a tasca posta al Piano Primo.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 182.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	1.500,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€ 180.500,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 158.340,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	1.500,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 156.840,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

SOMMARIO:

PREMESSA.....	9
A) ANALISI PRELIMINARE.....	10
A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi.....	10
A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza.....	12
A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.....	20
A.4 Gravami sulla proprietà.....	26
A.5 Stato di possesso.....	26
A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale.....	26
A.7 Disciplina fiscale del trasferimento.....	26
A.8 Pendenze giudiziarie.....	27
A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.....	27
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	30
B.1 Descrizione del Bene.....	30
B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte.....	40
B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione.....	41
C) STIMA DEL BENE.....	41
C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti.....	41
C.2 Scelta del procedimento di stima.....	41
C.3 Determinazione del valore di mercato.....	41
C.4 Determinazione del prezzo base d'asta.....	45

PREMESSA

Contenente limiti e assunzioni agli accertamenti e valutazioni

Con udienza del 10/12/2024 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Simona Capurso ha nominato quale Esperto Estimatore il Consulente Tecnico Geom. Marco Canestrelli Iscritto ad Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia Livorno al n.881, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno al n. 141 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici ed Esperti Estimatori, con Studio in Via Spinelli, N. 15 - 57037 Portoferraio (LI), con incarico di identificare, verificare e valutare il bene oggetto del procedimento ponendo i quesiti di cui al verbale (*Allegato 1*).

Che in data 11/12/2024 l'Esperto ha effettuato giuramento di rito (*Allegato 2*).

Le operazioni peritali si sono articolate di seguito:

Attività di Ufficio

- Acquisizione e studio della documentazione presente nel Fascicolo;

Agenzia del Territorio (LI)

- Estrazione copie, mediante accesso telematico all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Livorno, di Estratto di Mappa, Visura catastale, Scheda Planimetrica in atti al fine di una preliminare individuazione dell'immobile oggetto di procedura e successivo confronto con lo stato dei luoghi (*Allegato 3*);

Ente Comunale - Comune di Portoferraio (LI)

- Redazione della Richiesta di Accesso Atti presso Ente Comunale- Ufficio Archivio, per l'acquisizione di Titoli Edilizi Autorizzativi al fine di eseguire cronologia procedurale amministrativa, ed effettuazione di confronto con lo stato dei luoghi.

L'attività si è svolta preliminarmente eseguendo accessi presso Ufficio Archivio Comunale; le sessioni di lavoro non hanno comportato il reperimento di Pratiche Edilizie pertanto si è richiesto mediante comunicazione ufficiale, allo stesso Archivio, di eseguire secondario controllo interno per ottenere l'ufficialità della situazione in essere; tale richiesta risulta inevasa (*Allegato 4*).

- Accesso presso Ufficio Anagrafe per reperimento di Estratto Atto di matrimonio, Certificati di residenza e Stato di famiglia dell'Esecutata in funzione dell'immobile oggetto di Perizia (*Allegato 5*)

Luoghi - Rilevazioni

- In data 23 Maggio 2025 (con preliminare incontro avvenuto in data 19/05/2025 presso lo Studio del Custode con Parte debitrice per programmazione attività) il CTU unitamente a Collaboratore Tecnico di Studio, eseguiva ricognizione dei luoghi, con visione completa ed effettuazione rilevazione manuale e strumentale dell'unità immobiliare e pertinenze con redazione di documentazione fotografica (*Allegato 6-7*);

Conservatoria Registri Immobiliari

- Ricerche, verifiche presso Ufficio preposto (*Allegato 8*) oltreché reperimento di Atti di compravendita avvenuti in zona.

Il bene oggetto della seguente Perizia è Civile Abitazione posta al Piano Terra rialzato con terrazza al Piano Primo non divisibile pertanto trattasi di Unico Lotto

VALORE DI STIMA AL LORDO	€. 182.000,00
VALORE BASE D'ASTA A LORDO	€. 158.348,00
CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	NESSUNA
ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI	SI
STATO DI POSSESSO	LIBERO (occupato dalla proprietà)
DIRITTI PRELAZIONE	NO
IMPOSTA APPLICABILE	Imposta di registro 9%
POSSIBILITA' DI AGEVOLAZIONI (1 CASA)	Imposta di registro 2%

SVOLGIMENTO ATTIVITA'

CRITERIO LOGICO E METODOLOGICO SEGUITO PER DETERMINAZIONE PREZZO

CAPITOLO

A) ANALISI PRELIMINARE

ELENCO SOTTOPUNTI

A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi

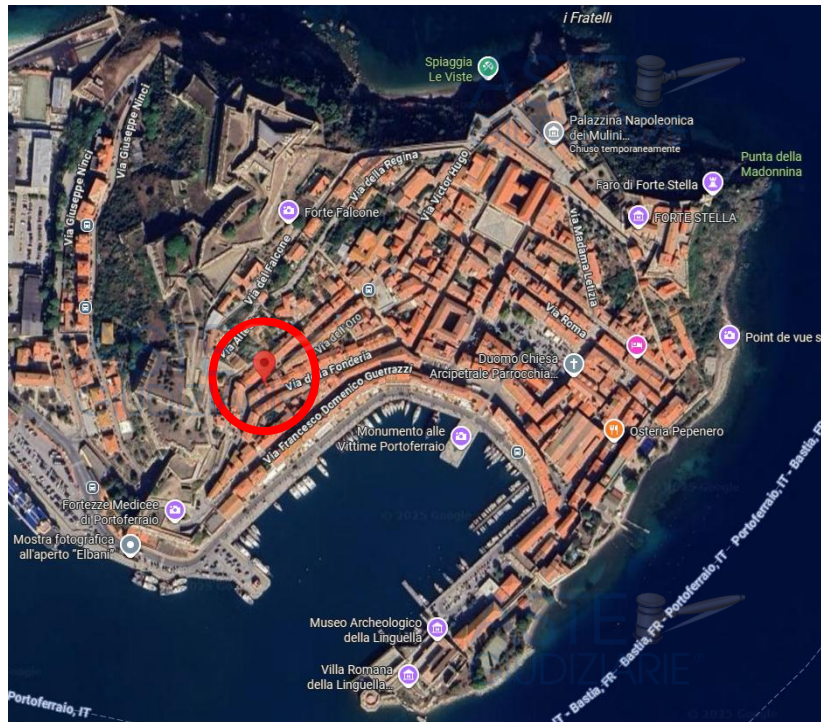
La presente Perizia Estimativa ha come oggetto, proprietà immobiliare sita in Via XXXXX n. XX nel Comune di Portoferraio (LI).

L'edificio si sviluppa in due Piani fuori terra (rispetto ad ingresso da Via XXXX) e due entroterra (rispetto alla retrostante ed inferiore Via XXXXX); e non costituisce condominio.

Il Comune di Portoferraio (LI) risulta essere centro delle attività amministrative dell'Isola d'Elba .

L'unità abitativa in oggetto è ubicata nel centro storico della cittadina, in zona residenziale; nelle vicinanze a siti storici di pregio (musei, fortezze medicee, teatro).

L'area, non propriamente funzionale, è sprovvista di fermate autobus e supermercati; nel centro sono comunque presenti bar/ristoranti, farmacie, studi ed uffici.



Stralcio Satellitare

L'edificio di vecchia costruzione, ubicato in zona di centro storico, è presente nella Cartografia del Catasto Leopoldino (epoca 1820-1835), pertanto edificato ante 1967 e 1942.

Si sviluppa in due Piani fuori terra (rispetto ad ingresso da Via XXXXXX) e due entroterra (rispetto alla retrostante ed inferiore Via della Fonderia).

All'unità oggetto di Perizia si accede mediante porta di accesso (rialzata di due scalini) sita in Via XXXXXX, civico XX; la stessa che si affaccia anche su retrostante XXXXX e così composta:

- Abitazione civile posta al Piano Terra Rialzato così organizzata: Vano scala interno di ingresso che immette in Soggiorno/Pranzo, Angolo Cottura, Disimpegno, Bagno, Ripostiglio/sottoscala, Camera matrimoniale, Camera singola dalla quale, mediante scala, si giunge a terrazza a tasca posta al Piano Primo

L'Unità immobiliare è intestata per la quota di 1/1 a XXXXXXXX XC.F XXXXXXXXXXXX.

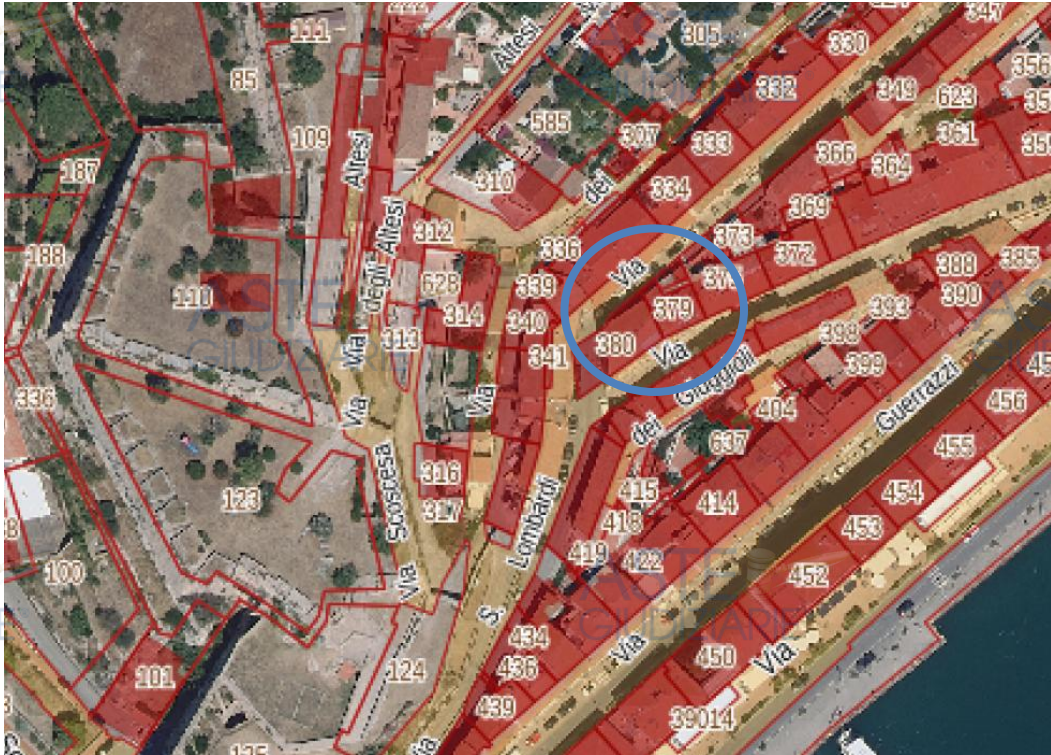
La titolarità è pervenuta mediante Atto di Vendita di quote di comproprietà di Prima casa del 27/12/2018, Notaio XXXXX in XXXXX, Rep. 106.421 Raccolta n.39.754 con trascrizione n. 2637/3492 del 31/12/2018.

Con tale Atto XXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXXX a Portoferraio (LI) C.F. XXXXXXXXXXXXX di stato civile libero, acquistava quota 9/12 su immobile sito in Portoferraio (LI) sito in Via XXXXXX civico XX.

A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza

Piena proprietà di abitazione posta al Piano Terra rialzato, terrazza al Piano Primo sita nel Comune di Portoferraio- Via XXXXXX n.XX.

L'unità immobiliare risulta di proprietà per la quota di 1/1 a XXXXXXXX, identificata attualmente al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al Foglio XX Particella XXXX sub. XX categoria A4 (tipo popolare) classe 3 vani 5,5 Superficie Catastale Tot. 98 mq, escluso aree scoperte 94 mq, rendita €.553,90.



Estratto Cartografico Regione Toscana – Geoscopio

(Sovrapposizione Catasto e Urbanizzazione)

VARIAZIONI CATASTALI IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

Civile Abitazione

- 20/12/2019 *Variazione Classamento*(n.45960.1/2019)

Pratica n. LI0091196 in atti dal 20/12/2019

Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita €

553,90 Via XXXX n.XX Piano T-1

- 20/12/2018 *Variazione diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione*
(n.27843.1/2018)

Pratica n. LI0079197 in atti dal 20/12/2018

**Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Sup.
totale 98 mq esclusa aree scoperte 94 mq Rendita € 553,90 Via XXX n.XX Piano T-1**

- 09/11/2015 *Superficie di impianto pubblicata*

Dati della Planimetria: data presentazione 30/12/1939 Prot. n.000001376

Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Sup. totale 97 mq esclusa aree scoperte 94mq Rendita € 553,90 Via XXXX n.XX Piano 1 Partita 1624

- 01/01/1992 *Variazione del quadro tariffario*

Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 553,90 Lire 1.072.500 Via XXXX n.XX Piano 1 Partita 1624

- 30/06/1987 *Impianto meccanografico*

Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita Lire 880 Via XXXXX n.XX Piano 1 Partita 1624

CRONOLOGIA INTESTATARI IMMOBILE

Riportiamo cronologia intestatari immobile:

Civile Abitazione e terrazza

- dal 27/12/2008 ad oggi Proprietà 1/1 Atto di Compravendita del 27/12/2018 Pubblico Ufficiale XXXXX sede in XXX (LI) Repertorio n. 106421 Nota presentata con Modello Unico n. 2637.1/2018 Repertorio PI di Portoferraio in atti dal 31/12/2018 XXXX C.F. XXXXXX nata a XXXXX (LI) il XXXXXX.

- dal 26/11/2013 al 27/12/2018 a seguito di Denuncia nei passaggi causa di morte del 26/11/2013, UU Registrazione Volume 9990 n. 1740 registrato in data 17/07/2014- Successione Voltura n. 5389.1/2014 pratica n. LI0047088 in atti dal 04/08/2014.

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/12);

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/12);

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/12).

- dal 05/08/2008 al 26/11/2013 a seguito di Denuncia nei passaggi causa di morte del 05/06/2008, UR Sede Portoferraio (LI) Registrazione Volume 295 n. 41 registrato in data 04/06/2009- Successione Voltura n. 5018.1/2009 pratica n. LI0092345 in atti dal 02/07/2009.

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX
(Prorpietà per 1/4);

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX
(Prorpietà per 1/4);

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX
(Prorpietà per 1/4);

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX
(Prorpietà per 1/4).

- dal 31/01/2001 al 05/06/2008 a seguito di Denuncia nei passaggi causa di morte del
31/01/2001, UR Sede Portoferraio (LI) Registrazione Volume 270 n. 47 registrato in data
13/07/2001- Successione Voltura n. 122064.1/2001 pratica n. 122717 in atti dal
03/08/2001.

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX
(Prorpietà per 2/12);

Balestreni Daniela C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX
(Prorpietà per 2/12);

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX
(Prorpietà per 2/12);

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX
(Prorpietà per 2/12);

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX
(Prorpietà per 4/12).

- da Impianto meccanografico al 31/01/2001

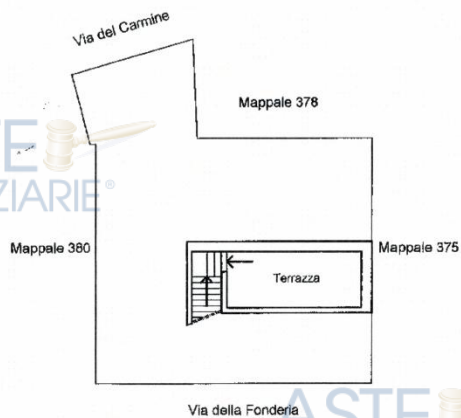
XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXXXX

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Livorno**

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO

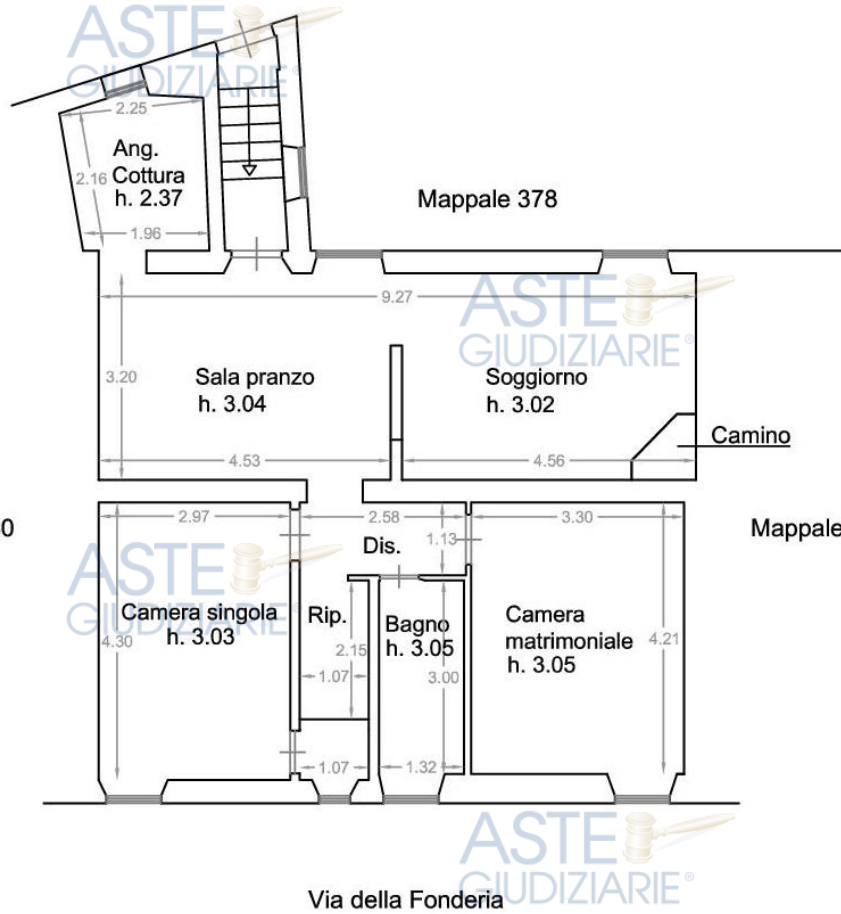
Ultima planimetria in atti

Data: 27/03/2025 - n. T354923 - Richiedente: CNSMRC63A03E6251

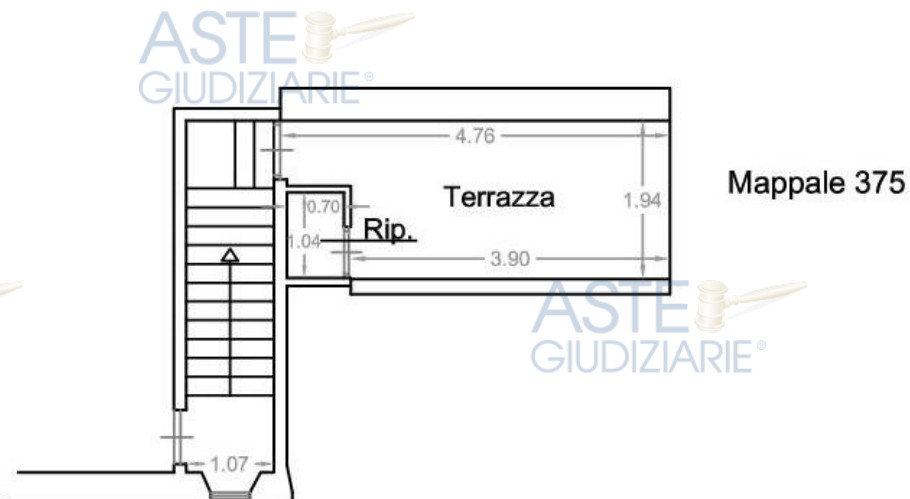
Formato scheda: 1. Formato di acquisizione: A4(210x297). Formato stampa richiesta: A4(210x297).



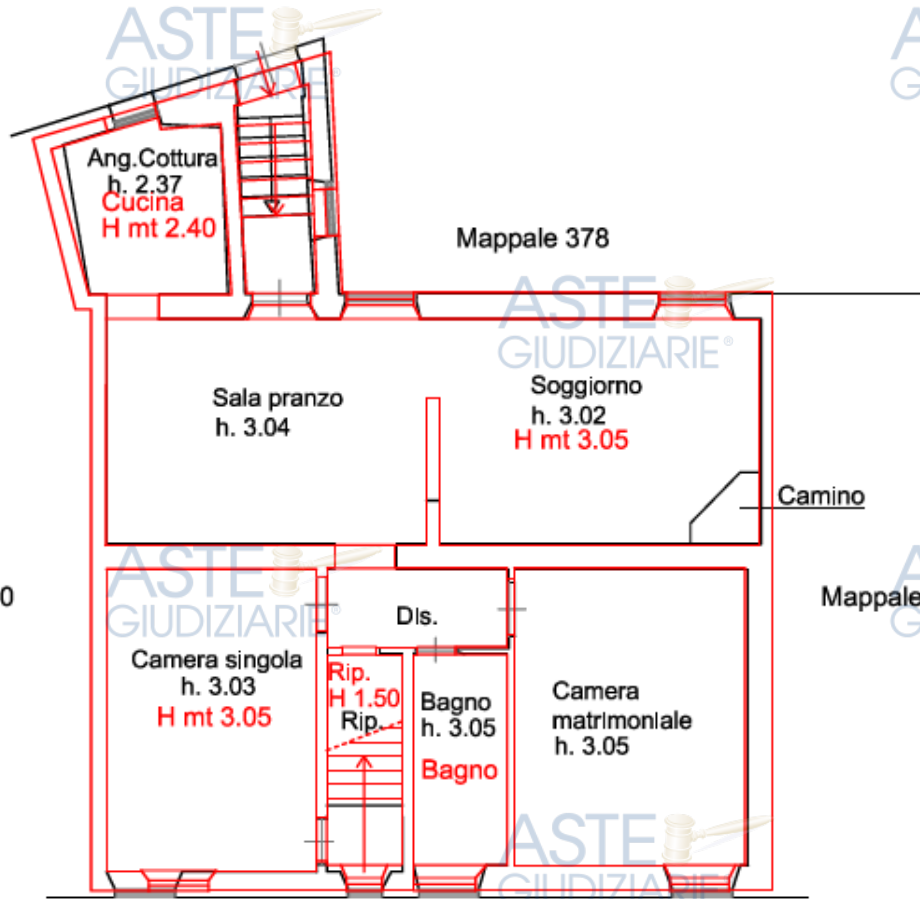
Via del Carmine



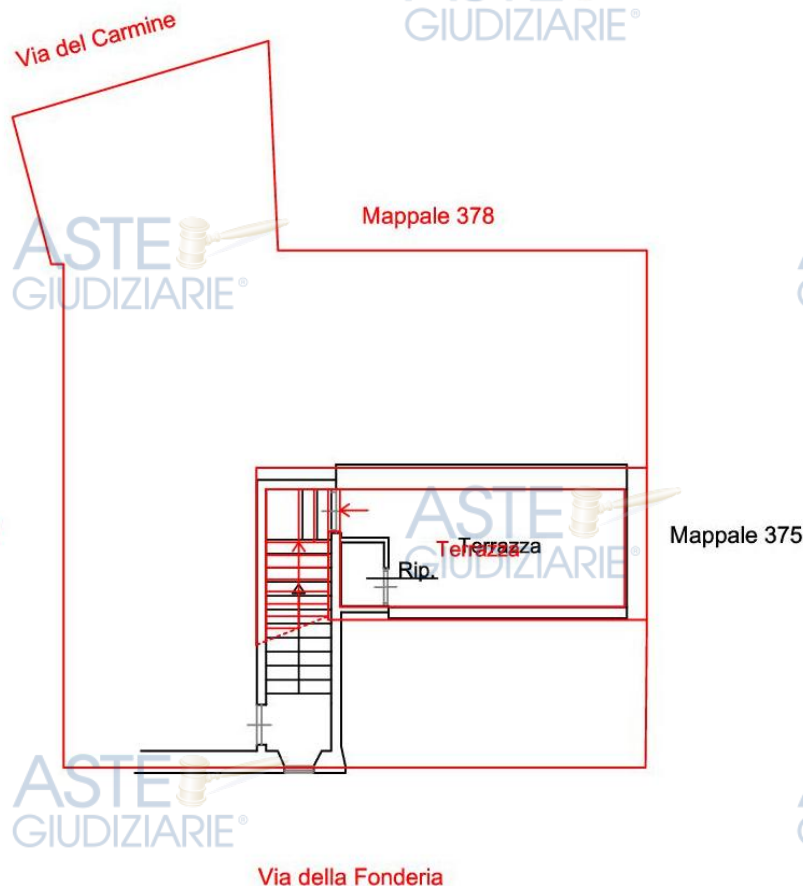
Piano Primo/ Tetto



Via del Carmine



Via della Fonderia



Da raffronto tra Scheda Planimetrica Catastale in atti (LI0079197 del 20/12/2018) con Stato dei Luoghi /rilevato indichiamo che la sagomatura risulta lievemente discrepante oltre a :

- Spostamento (a livello grafico) della finestra in camera singola ;
- Minimali differenze di altezze interne;
- Non presenza di vano accesso/ ripostiglio sulla terrazza.

Tali discrepanze e anomalie sono correggibili mediante predisposizione di Procedura di variazione catastale denominata DOCFA (Documenti Fabbricati) per un costo di circa 1.500,00 €.

L'unità immobiliare risulta confinante a:

- Nord con Strada Pubblica – Via XXXXXXXXXXXX e Ente Urbano distinto con Part. XX ;
- Est con Unità immobiliari distinte con Part. XX,
- Sud con Strada Pubblica – Via XXXXXXXXXXXX;
- Ovest con Unità immobiliari distinte con Part XXX

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

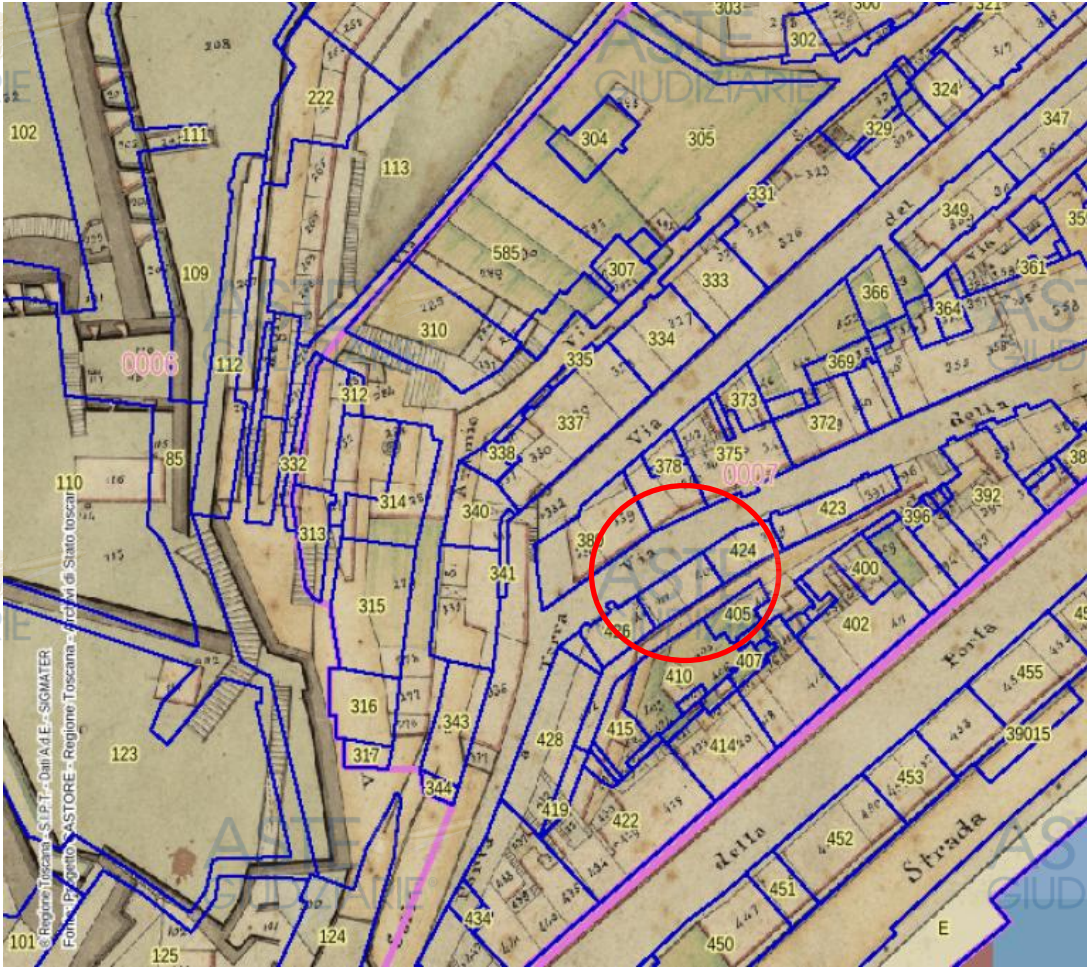
A seguito di Richiesta Atti Tecnici Edilizi Amministrativi depositata presso Ufficio preposto di Ente Comunale e successivi accessi presso Ufficio Archivio non sono emerse Pratiche Edilizie giacenti.

Da indagini e ricerche documentali, presso Conservatoria Registri Immobiliari ed Archivio non si sono riscontrati riferimenti di Titoli Edilizi, ad esclusione della dichiarazione di conformità presente nell'Atto di acquisto di quote del 27/12/2018 con dicitura: *“fabbricato già realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967, non ha subito successivamente a tale data interventi di ristrutturazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni edilizie, permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, ed è pertanto conforme ai dettami delle vigenti normative urbanistiche, edilizia ed igienico- sanitaria”*.

Ulteriore verifica sono state eseguita sulle cartografie del Catasto Leopoldino (in atti tra gli anni 1820 ed il 1835) ove riscontriamo la presenza dell'edificio.



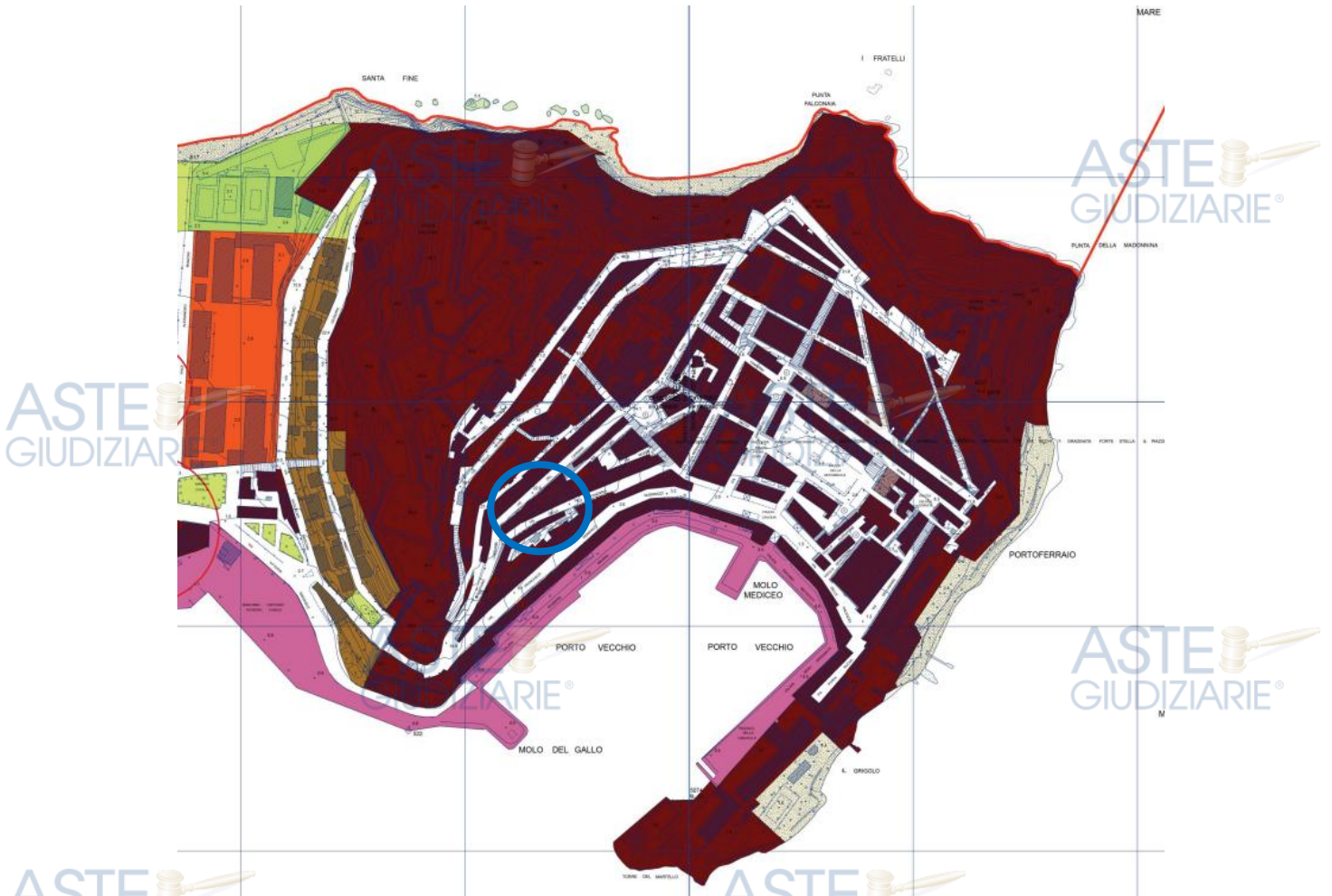
Stralcio Cartografica Catasto Leopoldino



Stralcio Cartografica Catasto Leopoldino
con sovrapposizione dell'attuale Mappa catastale



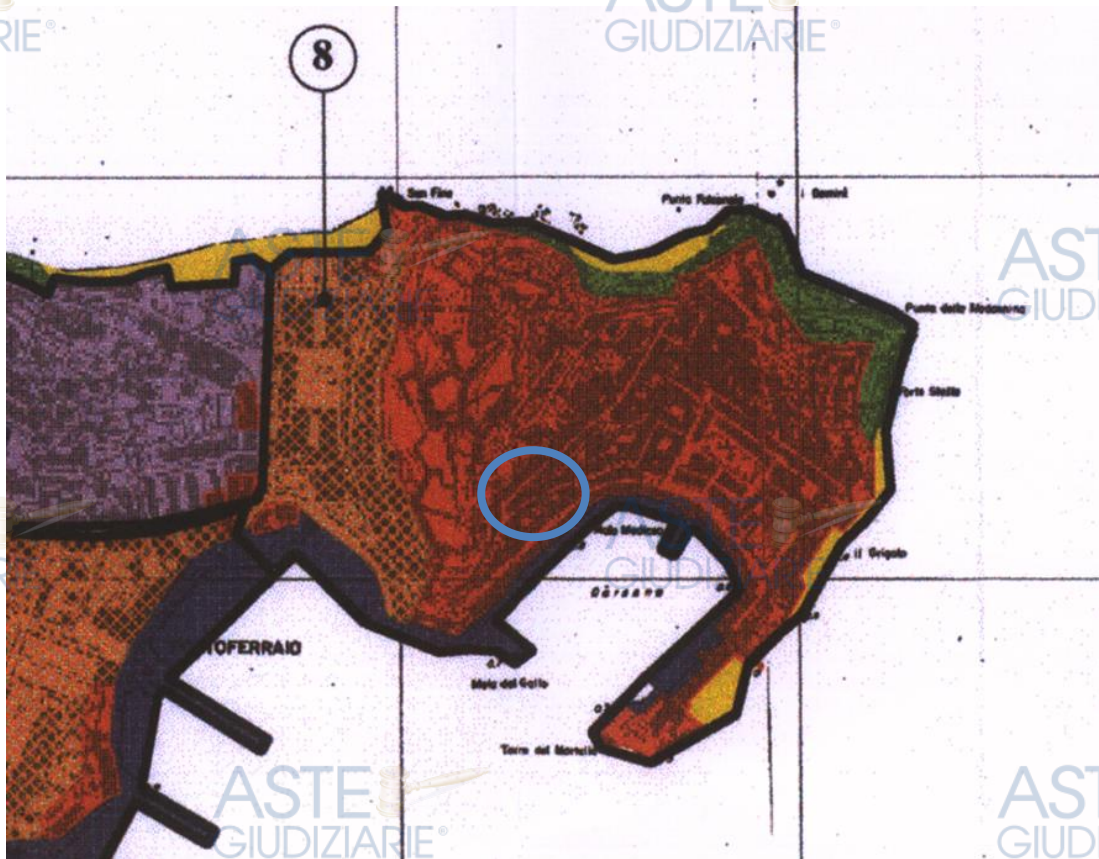
Stralcio Geoscopio – Ortofotografia dell'anno 1954 con individuazione dell'immobile



Classificazione aree - Regolamento Urbanistico



- Centro storico (Zona A)
 - Nuclei storici ed edifici sparsi
 - Aree insediate urbane ad alta o media densità
 - Aree insediate urbane a bassa densità
 - Aree insediate suburbane
 - Attrezzature e servizi
 - Parcheggi
 - Verde pubblico
 - Parchi territoriali
 - Oasi naturalistiche
 - Aree di recupero territoriale
 - Costa balneabile
 - Aree di trasformazione
 - Sottozona PEEP
 - Sottozona artigianale esistente
 - Sottozona artigianale esistente - aree di completamento
 - Sottozona artigianale di espansione
 - Sottozona attività artigianali e impattanti
 - Sottozona commerciale esistente
 - Sottozona portuale
 - AID sistema della costa
 - Aree AID
 - Prog. complessi d'intervento
 - Strutture ricettive
 - Campeggi
 - Distributori di carburante
 - Aree agricole di tutela ambientale
 - Aree di esclusiva o prevalente funzione agricola
 - Aree AID sature
 - Attrezzature ricettive
 - Limite cartografia di base 2.000/10.000
 - Limite Parco Arcipelago Toscano
 - Limite aree PIME ex PAI
- Aree marine tutelate**
- Zona A - 300 m.
 - Zona B - 200 m.
- Base cartografica: Carta Tecnica Regionale scala 1:2.000 - 1:10.000



Legenda

-  *Subsistema parco dei crinali*
-  *Subsistema aree agricole produttive*
-  *Subsistema costa balneabile*
-  *Subsistema riserva naturale*
-  *Subsistema insediativo: tessuti urbani consolidati*
-  *Subsistema insediativo: aree di frangia*
-  *Subsistema insediativo: aree di insediamento diffuso*
-  *Attrezzature di carattere sovracomunale*
-  *Subsistema aree di recupero territoriale*
Subsistema insediativo: nodi ed assi di strutturazione urbana
-  *Invarianti strutturali*
Centri storici - Nuclei storici ed edifici sparsi
-  *Invarianti strutturali*
Oasi naturalistiche
-  *Invarianti strutturali*
Parchi territoriali
-  *U.T.O.E.*
-  *Perimetro Parco Nazionale dell' Arcipelago Toscano*



Regolamento Urbanistico

Tavola 16-2_Reticolo Idraulico ed Aree Pime

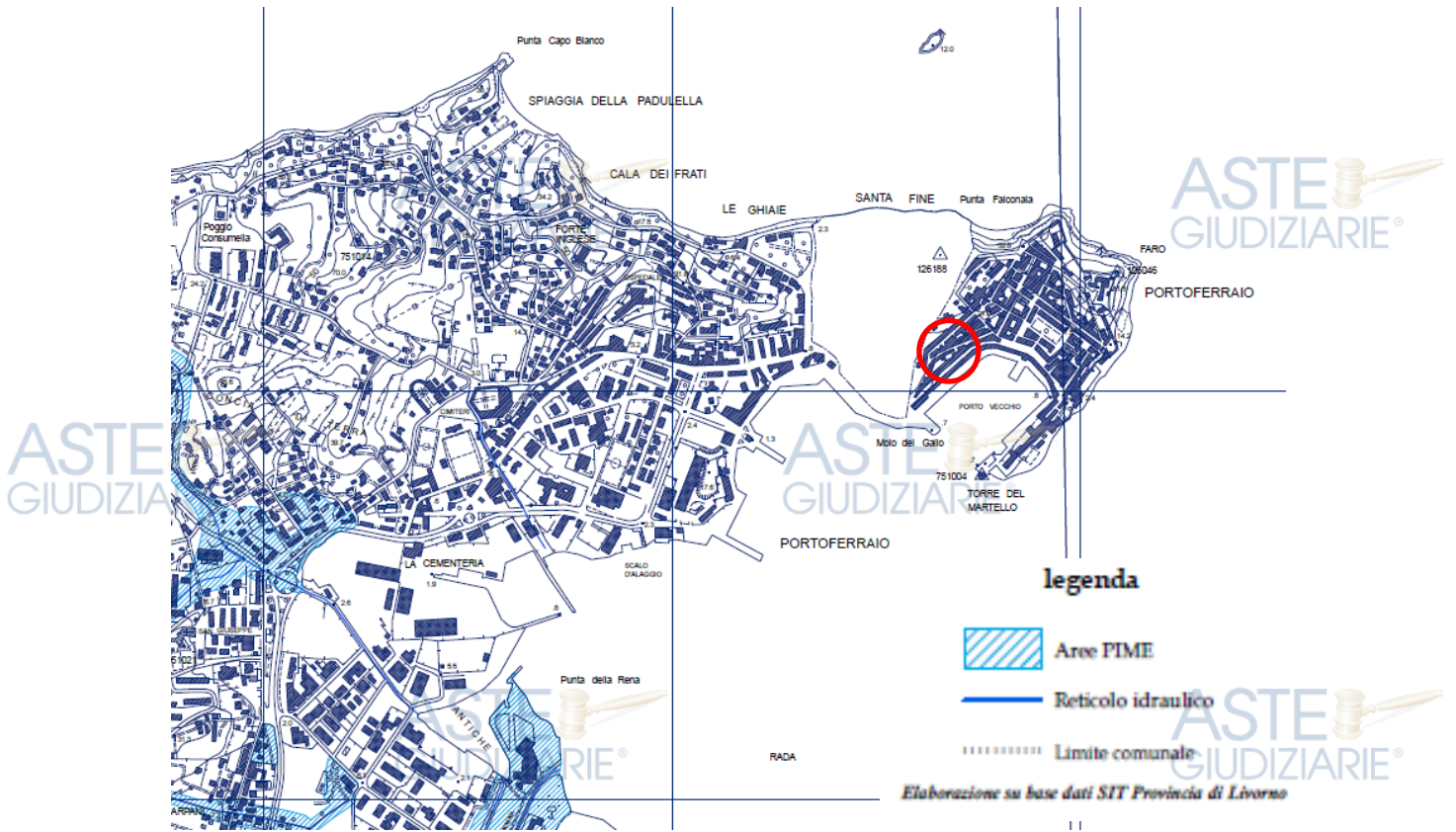


Tavola Permeabilizzazione delle aree vincolate per scopi idrogeologici



RAFFRONTO TRA STATO AUTORIZZATIVO E DEI LUOGHI

Non si è eseguito raffronto tra i due stati (Autorizzativo e Rilevato/dei Luoghi) in quanto trattasi di vecchia costruzione e non reperibili Atti e/o Titoli autorizzativi.

A.4 Gravami sulla proprietà

• Iscrizione 300/2416 del 03/09/2021

Ipoteca giudiziale Tribunale di Pisa 1735/2021 del 24.08.2021 a favore di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX (elez. Domiciliata c/o Avv. XXXX in Via XXXXX n. XX Pisa), contro XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (LI) il XXXXXXXX, importo € 100.000,00 cap. € 100.000,00 su Quota 1/1 di immobile sita in Portoferraio (LI) distinta al NCEU al Foglio XX Part XX sub. XX categoria A/4 e Quota ¼ su altri beni.

• Trascrizione 1103/1441 del 10.05.2022

Verbale di pignoramento immobiliare Ufficio Giudiziario di Livorno 1354/2022 del 19/04/2022 a favore di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, contro XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (LI) il XXXXXXXX su Piena proprietà sita in XXXXXXXX (LI) distinta al NCEU al Foglio XX Part XX sub. XX categoria A/4 consistenza 5,5vani.

A.5 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata.

Nell'immobile oggetto di perizia risiede XXXXXXXX; la quale risulta essere separata; come da Certificati reperiti presso Ufficio Anagrafe del Comune di Portoferraio (LI) (Allegato n. 9).

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Non risulta essere costituito Condominio.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

IMPOSTA APPLICABILE Imposta di registro 9%

POSSIBILITA' DI AGEVOLAZIONI (1 CASA) Imposta di registro 2%

A.8 Pendenze giudiziarie

Non insistono domande giudiziarie e /o sequestro conservativo.

A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni**• Trascrizione 118.176 del 17/03/1961**

Atto di acquisto Notaio XXXXXXXXX del XXXXXXXXX, XXXXXXXXX acquista casa si
vani 4 e due accessori sito in XXXXXXXXX (LI) – Via XXXXXXXXX n. XX, posto al
Piano terra rialzato, censita al NCEU Foglio XX Part. XX sub XX.

Variazione Catastale

- 01/01/1992 *Variazione del quadro tariffario*

*Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita €
553,90 Lire 1.072.500 Via XXXX n.X Piano 1 Partita 1624*

- 30/06/1987 *Impianto meccanografico*

*Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita Lire
880 Via XXXXX n.X Piano 1 Partita 1624*

• Trascrizione 2120/2830 del 08/10/2002

Denuncia di Successione Ufficio di Portoferraio (LI) 47/2070 del 13/07/2001.

In morte di XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX deceduto il 31/01/2001
eredi XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXX (Proprietà 2/6);
XXXXXXX nata a XXXXXXXXX (LI) XXXXXXXXX (Proprietà 1/6); XXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXX (Proprietà 1/6); XXXXXXXXX nata a
XXXXXXX (LI) il XXXXXXXXX (Proprietà 1/6); XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX
il XXXXXXXXX (Proprietà 1/6).

Piena proprietà su bene sito in XXXXXXXXX (LI) - Via XXXXXXXXX n.XX censito
NCEU al Foglio XX Part.XX sub. XX Consistenza 5,5 più altri beni.

• Trascrizione 241/303 del 13/02/2015

Accettazione tacita di eredità, Notaio XXXXXXXXX del 21.01.2015 rep.86946/14608
contro XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX deceduto il XXXXXXXXX a
favore di XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, per altri beni

• Trascrizione 1377/1970 del 24/08/2009

Denuncia di Successione Ufficio di Portoferraio 41/294 del 04/06/2009

In morte di XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX a il XXXXXXXXX deceduta il XXXXXXXXX eredi XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (LI) XXXXXXXXX, XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX.

Per la quota di 1/3 su immobile sito in Portoferraio (LI) - Via XXX n.XX censito NCEU al Foglio XX Part. XX sub. XX più altri beni.

• Trascrizione 241/304 del 13/02/2015

Accettazione tacita di eredità, Notaio XXX del 21.01.2015 rep.86946/14608 contro XXXX nata a XXXX il XXXX deceduta il XXXX a favore di XXXXXXXXX, XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, per altri beni

• Trascrizione 1279/1645 del 07/08/2014

Denuncia di Successione Ufficio di Livorno 1740/9990/14 del 17/07/2014

In morte di XXXXX nata a XXXXX (LI) il XXXXX deceduta il XXXX eredi XXXXXXX nato a XXXXX (LI) XXXXX, XXXXX nato a XXXXX (LI) XXXXX, XXXXX nato a XXXXX (LI) il XXXX.

Per la quota di 1/4 su immobile sito in Portoferraio (LI) censito NCEU al Foglio XX Part. XXX sub. XX categoria A/4 consistenza 5,5 vani.

• Trascrizione 241/304 del 13/02/2015

Accettazione tacita di eredità, Notaio XXXXXX del 21.01.2015 rep.86946/14608 contro XXXXXX nata a XXXXX (LI) il XXXXXX deceduta il XXXXX a favore di XXXXXXX, XXXX, XXXXX per altri beni

• Trascrizione 2637/3492 del 31/12/2018

Atto di acquisto Notaio XXXXXX sede in XXXXXXXXX del 27/12/2018 rep. n. 106421/39754, XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (LI) XXXXXXXXX acquista quota di 9/12 da XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXX per quota di 3/12; XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX per quota di 3/12; XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXX per quota di 1/12; XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (LI) XXXXXXXXX per quota di 1/12; XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (LI) XXXXXXXXX per quota di 1/12; XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (LI) XXXXXXXXX per quota di 1/12.

Appartamento sito in Portoferraio (LI) – censito al NCEU Foglio XX Part. XX sub XX, posto al Piano Primo e composto di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, servizio e ripostiglio in sottoscala con annessa quale pertinenza in proprietà esclusiva una terrazza al Secondo Piano collegata all'abitazione a mezzo di una scala interna esclusiva. Nell'attribuzione è compresa la quota di comproprietà condominiale dei beni comuni. L'unità è dichiarata costruita ante il 01/09/1967 senza avere subito variazioni e libera.

Variazione Catastale

- 20/12/2019 *Variazione Classamento (n.45960.1/2019)*

Pratica n. LI0091196 in atti dal 20/12/2019

Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 553,90 Via XXXXX n.XX Piano T-1

- 20/12/2018 *Variazione diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.27843.1/2018)*

Pratica n. LI0079197 in atti dal 20/12/2018

Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Sup. totale 98 mq esclusa aree scoperte 94 mq Rendita € 553,90 Via XXXXX n.XX Piano T-1

- 09/11/2015 *Superficie di impianto pubblicata*

Dati della Planimetria: data presentazione 30/12/1939 Prot. n.000001376

Foglio X Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Sup. totale 97 mq esclusa aree scoperte 94mq Rendita € 553,90 Via XXXXX n.XX Piano 1 Partita 1624

• **Iscrizione 300/2416 del 03/09/2021**

Ipoteca giudiziale Tribunale di Pisa del 24/08/2021 rep. n. 1734/2021 a favore di XXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (LI) XXXXXXXXX per € 100.000,00 cap. € 100.000,00 su quota 1/1 di immobile sito in Portoferraio (LI) – censito al NCEU Foglio XX Part. XX sub XX categoria A/4 e quota di ¼ su altri beni.

• **Trascrizione 1103/1441 del 10/05/2022**

Verbale di pignoramento immobiliare Ufficio Giudiziario di Livorno n. 1354/2022 del 19/04/2022 a favore di XXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX contro XXXXX nata a XXXX (LI) XXXX su quota 1/1 di immobile sito in Portoferraio (LI) – censito al NCEU Foglio X Part. XX sub X categoria A/4 consistenza 5,5 vani.

Per quanto suesposto, di seguito:

- La certificazione di cui art.567 II comma risulta eseguita prima della trascrizioni di accettazione tacite di eredità e neppure il primo Atto di provenienza del bene (prima delle denunce di successione) pertanto non risulta essere completa ;
- C'è congruità nelle trascrizioni, per le trascrizioni rileviamo trascritte le accettazioni tacite di eredità;
- Il bene è personale;
- Esatta indicazione della quota del bene pignorato;
- l'immobile risulta censito al NCEU;
- il bene non è stato realizzato in regime di Edilizia residenziale Pubblica;
- non si rilevano vincoli che resteranno gravati all'acquirente;
- le formalità che rileviamo quali gravami sempre accesi sono:

Iscrizione 300/2416 del 03/09/2021

Trascrizione 1103/1441 del 10/05/2022

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs.122/2015, per l'unità in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

CAPITOLO

B) DESCRIZIONE GENERALE

ELENCO SOTTOPUNTI

B.1 Descrizione del bene

Piena proprietà per la quota intera di:

Bene oggetto di perizia costituito da Vano scala interno di ingresso che immette in Soggiorno/Pranzo, Angolo Cottura, Disimpegno, Bagno, Ripostiglio/sottoscala, Camera matrimoniale, Camera singola dalla quale si accede, mediante scala, a terrazza a tasca posta al Piano Primo

All'unità oggetto di Perizia si accede mediante porta di accesso in legno (rialzata di due scalini) sita in Via XXXXXXXXX, civico XX.

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Premesso che per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Da rilevazione effettuate la consistenza lorda espressa in mq. è la seguente:

DESCRIZIONE	SUP. LORDA Mq	SUP. NETTA Mq	COEFFICIENTE MOLTIPLICATOR E	SUP. COMMERCIAL E Mq
Abitazione	95,68	77,34	1,00	95,68
Terrazza	10,00-	8,00	0,30	3,00
Ripostiglio	0,95	0,73	0,25	0,24
TOTALE				98,92 Mq

La superficie commerciale risulta di circa 99,00 Mq composta da abitazione e terrazza.

GIUDIZIO STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità versa in situazione generale manutentiva normali; si riscontano minimali tracce di umidità nel vano scala di accesso (prospiciente alla porta d'ingresso) nel soffitto della cucina e della camera matrimoniale.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E DOTAZIONI:

L'edificio, già presente nel Catasto Leopoldino (tra il 1820 ed il 1835), ha una struttura in muri portanti; solai e soffitti in laterizio come la copertura.

Le facciate sono intonacate a tipo civile e tinteggiate, quelle del fabbricato principale (Lato Nord - Via XXXXXX Lato Sud – Via XXXX) di colore giallo mentre la porzione di fabbricato eccedente (vano scala di accesso e Angolo Cottura) di colore ocra.

Manto di copertura:

Due falde inclinate con manto di copertura in coppi toscani.

Infissi esterni:

Persiane in alluminio di colore verde eccetto quella dell'angolo cottura che è in legno.

Infissi interni:

Finestre in legno marrone eccetto quella nel vano scala d'ingresso in alluminio marrone e

quella del vano scala di accesso alla terrazza in alluminio bianco.

Le porte interne in legno tamburato colore bianco.

La porta di accesso alla terrazza è in legno marrone e vetro.

Porta di ingresso:

A due ante in alluminio marrone ed una seconda porta di accesso che è in alluminio bianco e vetro.

Pavimentazione interna:

Piastrelle in ceramica con effetto parquet.

Rivestimenti interni:

È presente rivestimento sia nell'angolo cottura che nel bagno per una altezza di circa 1,50m composto da piastrelle in ceramica 20x20 con coloritura chiara.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia,

Riscaldamento: stufa a pellet con radiatori oltre a camino,

Idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale;

Altri. boiler per acqua calda posto nel bagno; piano cucina alimentato a gas mediante bombola.

QUALITÀ DEI MATERIALI E STATO GENERALE DELL'IMMOBILE

La qualità dei materiali sono normali come lo stato generale.

NOTA:

Il bene immobile necessita di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che i relativi adempimenti (di cui al D.L. 63/2013 convertito dalla L. 90/2013).

Per migliore visibilità riportiamo documentazione fotografica.



Individuazione della Civile abitazione – Via XXXXXXXX n. XX



Accesso all'unità, civico XX

ASTE
GIUDIZIARIE



Rampa scala di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Soggiorno/ Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sala Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Angolo cottura



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ripostiglio/ sottoscala

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera singola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Terrazza



Vano accessorio ripostiglio





Vista da terrazza a tasca

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ESTERNE ED INTERNE

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'edificio si sviluppa in due Piani fuori terra (rispetto ad ingresso da Via XXXXX) e due entroterra (rispetto alla retrostante ed inferiore Via XXXXXX).

È composto da quattro unità abitative, con accessi da Via XXXXX e Via XXXXXX; non risulta costituito Condominio.

L'edificio è libero su due lati (Nord e Sud) con affaccio su vie predette ed è presente nel Catasto Leopoldino (epoca di riferimento 1820 - 1835) risulta edificato in struttura portante con muratura portante tipica dell'epoca con solai e soffitti in laterizio e copertura a due falde inclinate rivestito in coppi toscani.

GIUDIZIO STATO DI CONSERVAZIONE

Normale stato manutentivo nel complesso.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'area di ubicazione dell'unità è nel centro storico del Comune di Portoferraio (LI); in zona residenziale; nelle vicinanze a siti storici di pregio (musei, fortezze medicee, teatro), e di passeggio (Lungomare Darsena).

L'area, non propriamente funzionale, è sprovvista di fermate autobus e supermercati; nelle vicinanze sono presenti bar/ristoranti, farmacie, studi ed uffici.

PROCESSO LOGICO E METODOLOGICO SEGUITO NELLA STIMA

CAPITOLO

C) STIMA DEL BENE

ELENCO SOTTOPUNTI

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Il bene oggetto della seguente Perizia è Unità immobiliare non divisibile pertanto trattasi di Unico Lotto

C.2 Scelta del procedimento di stima

Procedimento di valutazione adottato: Reperimento e raffronto con dati di beni immobili aggiudicati similari.

L'Ufficio del CTU in considerazione delle direttive per gli Esperti Estimatori e Linee guida per l'utilizzo della banca dati immobili aggiudicati, Ottobre 2023, impartite dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari Ufficio Procedure Concorsuali di Livorno ha proceduto come di seguito.

In primo luogo si è eseguita ricerca mediante portale "procedure.it" dei Beni Comparabili utilizzando come modalità "Mappa con raggio 1 e 2 Km" dell'unità oggetto di stima, con stessa categoria catastale A/4 e con categoria A/2 in quanto l'unità abitativa oggetto di stima è si classificata come Abitazione di tipo popolare ma di fatto trattasi di Abitazione di tipo civile.

Tale ricerca ha prodotto un numero limitato di comparabili (solamente due); pertanto si è provveduto ad eseguire la ricerca con modalità "Macro aree" (Isola).

Tale ricerca è stata effettuata per le unità di categoria A/2 di dimensioni “ medie – da 56 a 95 mq”, dalla stesse sono emerse 5 comparabili di cui due non ancora compravendute; visto il numero esiguo di comparabili si è ritenuto di procedere all’estensione della ricerca, reperendo stime di unità di dimensioni “ grandi – da 96 mq”.

L’ulteriore attività di ricerca eseguita ha dato esito positivo in quanto si è potuto estrarre ulteriori n. 3 comparabili. (Allegato 9).

n° R.G.	IMMOBILE						DATI STIMATI					ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %		
	Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato
LI-F-66-2020	Lotto 1	Isole	Marciana Marina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 201.000,00	20/11/2021	€ 130.000,00	€ 130.000,00	1	€ 132.000,00	€ 64,68 %	65,67 %	64,68 %
LI-EI-240-2022	Lotto 1	Isole	Marciana	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 250.356,00	13/11/2023	€ 207.000,00	€ 207.000,00	1	€ 156.000,00	€ 82,68 %	62,31 %	82,68 %
LI-EI-21-2024	Lotto Unico	Isole	Campomell'Elba	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 234.220,00	19/09/2024	€ 196.200,00	€ 0,00		€ 0,00	83,77 %	0,00 %	0,00 %
LI-EI-156-2024	Lotto Unico	Isole	Rio	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 223.000,00	10/02/2025	€ 210.000,00	€ 0,00		€ 0,00	94,17 %	0,00 %	0,00 %
LI-EI-48-2023	Lotto Unico	Isole	Campomell'Elba	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 256.479,71	10/01/2023	€ 218.000,00	€ 218.000,00	1	€ 220.000,00	€ 85,00 %	85,78 %	85,00 %

n° R.G.	IMMOBILE						DATI STIMATI					ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %		
	Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato
LI-EI-64-2019	Lotto 1	Isole	Campomell'Elba	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 1.460.000,00	28/09/2020	€ 1.343.000,00	€ 750.000,00	2	€ 815.000,00	€ 91,99 %	55,82 %	51,37 %
LI-EI-92-2023	Lotto Unico	Isole	Porto Azzurro	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 261.470,23	01/10/2024	€ 234.000,00	€ 234.000,00	1	€ 175.500,00	€ 89,49 %	67,12 %	89,49 %
LI-EI-41-2024	Lotto Unico	Isole	Portoferraio	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	1/1	MCA	€ 234.264,25	25/10/2024	€ 20.000,00	€ 200.000,00	1	€ 267.000,00	€ 8,54 %	113,97 %	85,37 %

C.3 Determinazione del valore di mercato

Si è proceduto come da indicazioni alla determinazione del valore al mq. prendendo a riferimento quello più alto tra quelli a base d'asta e di aggiudicazione.

N.	Esecuzione imm./Fallimenti	valore al mq.
1	66/2020	€ 1.600,59
2	240/2022	€ 2.300,00
3	48/2023	€ 2.000,00
4	64/2019	€ 1.546,39
5	92/2023	€ 1913,33
6	41/2024	€ 1666,66
	MEDIA	€ 1.837,83

Degli sei valori estratti si è proceduto a determinare la media che ha scaturito un valore di €1.837,83/mq.

Punti di vantaggio (Correlati alle caratteristiche estrinseche):

- Unità indipendente con ingresso autonomo;
- Vista mare da terrazza a tasca;
- Vicinanza a siti storici e passeggiata Lungo mare Darsena.

Punti di svantaggio (Correlati alle caratteristiche intrinseche):

- Difficoltà di accessibilità e parcheggio (zona a traffico limitato);
- Non vicinanza di centri distribuzioni (supermercati).
- Unità classificata catastalmente abitazione di tipo popolare.

Superficie commerciale del bene aggiudicato mq 99,00

Il valore al mq è di €1.837,83/mq.

Il valore di stima della presente Perizia è il seguente:

€1.837,83 X 99,00mq. = € 181.945,17

Arrotondato € 182.000,00 (centoottantaduemila/00).

Il valore ottenuto è stato verificato, confrontato e supportato con Atti di compravendita eseguiti negli anni 2025 e 2024 che sotto elenchiamo:

Atti Compravendita (Allegato10):

- Atto Compravendita del 19.09.2025 Rep. 9885/22037 - Notaio XXXXX - Nota Trascrizione n. 2043/2559 del 23.09.2025

Piena proprietà di bene in Portoferraio (LI) distinto catastalmente al Foglio X Part. XX-XX sub XX Classe A/4 Consistenza 5 vani – mq 89– Prezzo indicato in atti € 100.000,00.

- Atto Compravendita del 07/08/2025 Rep. 120661/50739 - Notaio XXXXX - Nota Trascrizione n. 1874/2342 del 08/08/2025

Piena proprietà di bene in Portoferraio (LI) distinto catastalmente al Foglio X Part. XX sub X Classe A/4 Consistenza 2,5 vani- mq 60 – Prezzo indicato in atti € 41.500,00.

- Atto Compravendita del 03/07/2025 Rep. 120386/50538 - Notaio XXX - Nota Trascrizione n. 1511/1899 del 07/07/2025

Piena proprietà di bene in Portoferraio (LI) distinto catastalmente al Foglio X Part. XX sub XX Classe A/2 Consistenza mq 109 – Prezzo indicato in atti € 200.000,00.

- Atto Compravendita del 02/05/2025 Rep. 119943/50176 - Notaio XXXX - Nota Trascrizione n. 1022/1279 del 09/05/2025

Piena proprietà di bene in Portoferraio (LI) distinto catastalmente al Foglio X Part. XX sub XX e Part. XX sub XX Classe A/2 Consistenza 2,5 vani mq 50 – Prezzo indicato in atti € 150.000,00.

- Atto Compravendita del 04/04/2025 Rep. 145711/28522 - Notaio XXXX in Massa - Nota Trascrizione n. 876/1096 del 18/04/2025

Quota di 1/2 di bene in Portoferraio (LI) distinto catastalmente al Foglio X Part. XX sub XX Classe A/4 Consistenza 4 vani mq 100 – Prezzo indicato in atti € 50.000,00.

- Atto Compravendita del 21/10/2024 Rep. 8722/6955 - Notaio XXX in Livorno - Nota Trascrizione n. 2271/2774 del 23/10/2024

Quota di 1/3 di bene in Portoferraio (LI) distinto catastalmente al Foglio X Part. XXX sub XX Classe A/2 Consistenza 5,5 vani mq 150 – Prezzo indicato in atti € 86.200,00.

- Atto Compravendita del 28/03/2025 Rep. 119759/50034- Notaio XX - Nota Trascrizione n. 707/897 del 03/04/2025

Piena proprietà di bene in Portoferraio (LI) distinto catastalmente al Foglio X Part. XX sub X Classe A/4 Consistenza 5 vani mq 100 – Prezzo indicato in atti € 185.000,00.

Atto Compravendita del 27/03/2025 Rep. 119745/50022 - Notaio XX - Nota Trascrizione n. 678/865 del 01/04/2025

Piena proprietà di bene in Portoferraio (LI) distinto catastalmente al Foglio XX Part. XX sub XX Classe A/2 Consistenza 3,5 vani mq 78 – Prezzo indicato in atti € 200.000,00.

Tenuto conto delle risultanze il valore ottenuto mediante Stima redatta con metodo comparativo è ritenuto realisticamente congruo, con Valore di mercato pari ad €182.000,00 .

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Per la determinazione della percentuale di riduzione media da applicare al valore di stima si è proceduto all'analisi delle percentuali di riduzione/aumento tra prezzo base d'asta e di aggiudicazione dei due beni diretti reperiti.

Le percentuali estratte hanno fornito dato che si attesta intorno al 13%.

Ciò posto si determina il valore base d'asta come segue:

€ 182.000,00 (valore di stima) – € 23.660,00 (13%) = €. 158.340,00
(centocinquantottomilaetrecentoquaranta/00)

CAPITOLO CONCLUSIONI

I valori determinati si riassumono sinteticamente:

VALORE DI STIMA	€. 182.000,00
VALORE BASE D'ASTA	€. 158.340,00

Non esistono cause ostative alla vendita.



Il Consulente nella redazione della Perizia comprensiva di n.11 allegati parte integrante e sostanziale della presente e di seguito riportati per completezza, dichiara di non avere cointeressi di qualsiasi natura in adempimento dell'incarico ricevuto.

Tanto si doveva

ALLEGATI:

- 1) *Quesito*
- 2) *Giuramento,*
- 3) *Documentazione Catastale;*
- 4) *Comunicazione Ente Comunale;*
- 5) *Documentazione Ufficio Anagrafe;*
- 6) *Elaborato grafico (Stato rilevato- Catastale - Sovrapposto);*
- 7) *Documentazione fotografica;*
- 8) *Relazione Ipotecaria Ventennale;*
- 9) *Comparabili reperiti da Banca dati;*
- 10) *Atti compravendita comparabili;*
- 11) *Scheda popolamento Banca dati.*

Il Consulente Tecnico

Albo Nazionale Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore

Geom. Marco Canestrelli

Portoferraio (LI), 01 Ottobre 2025