

## **Tribunale di Siena - Fallimento 22/2019**

Nuova Samat di

G.D. Dott.ssa Valentina Lisi - Curatore Fallimentare dott.ssa Laura Borghetti

### **AGGIORNAMENTO 10/21 Relazione tecnica e stima (B)**

Quota parte di di immobili e terreni loc. Pizzo di Grotta, Isola d'Elba, comune di Capoliveri (LI)

---

Il Sottoscritto architetto Massimiliano Rianna, nato a Napoli il 10/09/1975, con studio in Firenze alla via Fiesolana 39 50122, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze n° 8570, in risposta all'incarico ricevuto per il Fallimento n. 22/2019, sui seguenti quesiti relativamente alla quota parte di beni immobili e terreni siti in località Pizzo di Grotta, Isola d'Elba, comune di Capoliveri (LI):

- Identificazione dei beni;
- verifica regolarità edilizia e catastale dei beni immobili;
- esame gravami sui beni;
- osservazioni in merito alle condizioni dei beni;
- stima del valore delle proprietà;

#### **RELAZIONA QUANTO SEGUE**

- I.** Premessa
- II.** Identificazione dei beni
- III.** Descrizione dei beni
- IV.** Identificazione catastale
- V.** Gravami
- VI.** Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico
- VII.** Valutazione di beni
- VIII.** Verifica della stima
- IX.** Conclusioni e osservazioni
- X.** Elenco allegati

#### **AGGIORNAMENTO 10/21**

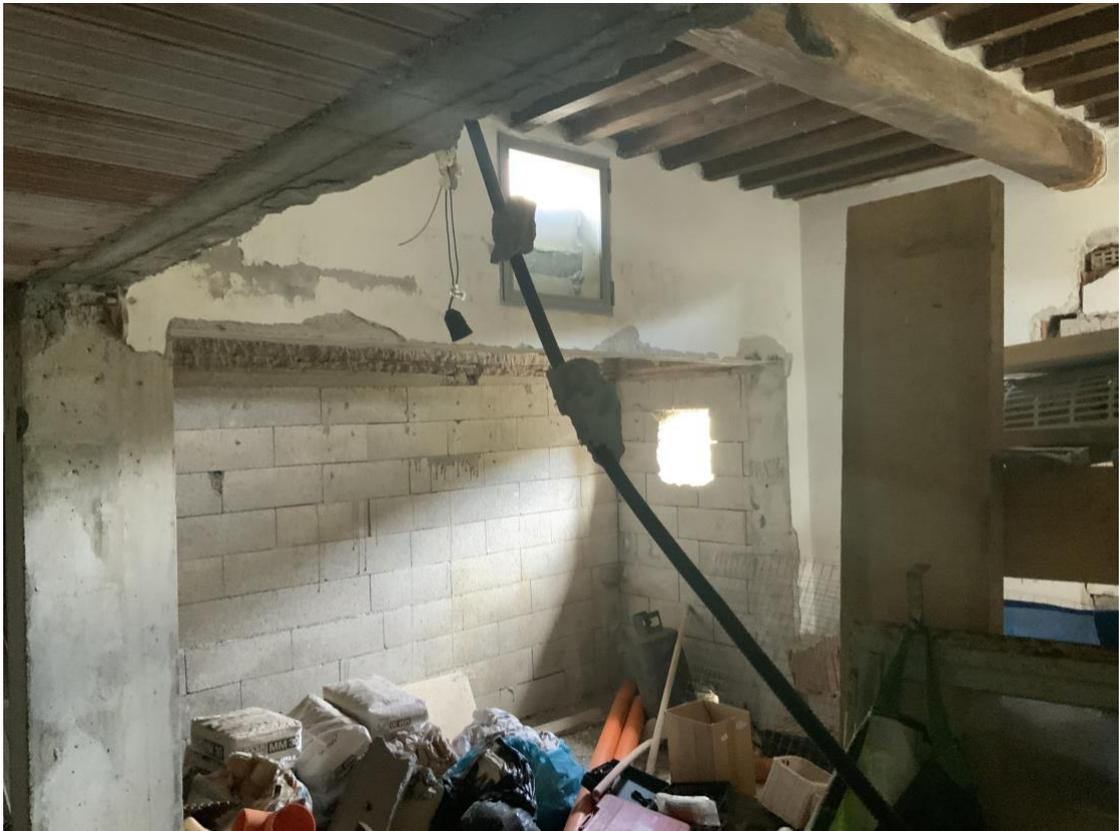
Il presente aggiornamento si è reso necessario data la tardiva risposta degli da parte Comune di Capoliveri che manifestava difficoltà a reperire la documentazione e risultava problematico l'accesso agli uffici data l'emergenza covid. Inoltre i beni in oggetto sono risultati difficilmente raggiungibili con normali mezzi di locomozione. Infatti per accedere alle proprietà è stato necessario l'utilizzo di un automezzo 4x4 idoneo a percorrere un impervio sentiero sterrato, di circa 4,5 km, unica via di accesso oltre al percorso via mare.

#### **I. PREMESSA**

Lo scrivente, ha eseguito l'accesso documentale il giorno 28/04/2021, nella stessa occasione ha effettuato il sopralluogo presso le proprietà, raccolto materiale fotografico e preso visione delle condizioni degli immobili in carico al Fallimento. Nel corso della visita si è potuto rilevare lo stato incompiuto dei beni in oggetto. Al fine di valutare la situazione nella sua interezza ha eseguito misurazioni di rilievo dell'edificato al fine di stimare i costi di completamento, necessari alla redazione della stima complessiva dei beni.









**IV. Identificazione catastale**

IMMOBILE **Villino in pizzo di grotta - Capoliveri - Livorno - Toscana (piano T)**

Proprietà \_\_\_\_\_

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **258** Sub. **603** Cat. **A/2**

**DATI CATASTALI**

L'oggetto della stima è composto da più unità immobiliari

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Livorno	Capoliveri	Capoliveri	B669

**1**

**Fabbricati** Sezione \_\_\_\_\_ Foglio **6** Particella **258** Sub. **603**

**DATI DI CLASSAMENTO**

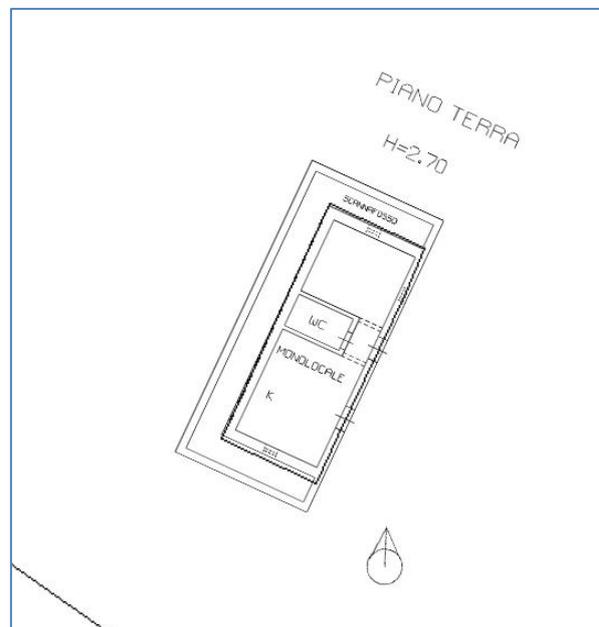
Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/2	2	2,5	60	€ 477,72

Indirizzo  
pizzo di grotta Piano T

Intestati  
nato a CASTELNUOVO BERARDENGA il 18/11/1949  
nata a SOVICILLE il 30/03/1951

Annotazioni  
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/06/2009  
Repertorio n.: 19605 Rogante: CAMBIAGGI STEFANO Sede: SIENA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 908.1/2009)

Totale valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale
	60	€ 477,72



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/07/2020

Visura n : T328892 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CAPOLIVERI ( Codice: B669)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di LIVORNO</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 261</b>

**INTESTATI**

1	nato a SIENA il 20/10/1967	(1) Proprieta' per 1/3
2	nato a PORTOFERRAIO il 14/06/1967	(1) Proprieta' per 1/3
3	nato a CASTELNUOVO BERARDENGA il 18/11/1949	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con
4	nata a SOVICILLE il 30/03/1951	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

**Unità immobiliare dal 22/10/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	261				area urbana		475 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 protocollo n. LI0154938 in atti dal 22 10 2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52355.1/2012)
<b>Indirizzo</b> VIA DA DENOMINARSI piano T												

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CAPOLIVERI ( Codice: B669)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di LIVORNO</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 265</b>

**INTESTATI**

1	nato a SIENA il 20/10/1967	(1) Proprieta' per 1/3
2	nato a PORTOFERRAIO il 14/06/1967	(1) Proprieta' per 1/3
3	nato a CASTELNUOVO BERARDENGA il 18/11/1949	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con
4	nata a SOVICILLE il 30/03/1951	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

**Unità immobiliare dal 22/10/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	265				area urbana		210 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 protocollo n. LI0154932 in atti dal 22/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52349.1/2012)
<b>Indirizzo</b> VIA DA DENOMINARSI piano T;												

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CAPOLIVERI ( Codice: B669)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di LIVORNO</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 267</b>

**INTESTATI**

1	nato a SIENA il 20/10/1967	(1) Proprieta' per 1/3
2	nato a PORTOFERRAIO il 14/06/1967	(1) Proprieta' per 1/3
3	nato a CASTELNUOVO BERARDENGA il 18/11/1949	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con
4	nata a SOVICILLE il 30/03/1951	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

**Unità immobiliare dal 22/10/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	267				area urbana		33 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 protocollo n. LI0154933 in atti dal 22/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52350. /2012)
<b>Indirizzo</b> VIA DA DENOMINARSI piano T;												

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CAPOLIVERI ( Codice: B669)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di LIVORNO</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 266 Sub.: 1</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	266	1			unità collabenti					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2012 protocollo n. LI0154940 in atti dal 22/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52357.1/2012)
<b>Indirizzo</b> VIA DA DENOMINARSI piano T												

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a SIENA il 20/10/1967		(1) Proprieta' per 1/3
2	nato a PORTOFERRAIO il 14/06/1967		(1) Proprieta' per 1/3
3	nato a CASTELNUOVO BERARDENGA il 18/11/1949		(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con
4	nata a SOVICILLE il 30/03/1951		(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CAPOLIVERI ( Codice: B669)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di LIVORNO</b> <b>Foglio: 6 Particella: 118</b>

**INTESTATI**

1	nato a SIENA il 20/10/1967	(1) Proprieta' per 1/3
2	nato a PORTOFERRAIO il 14/06/1967	(1) Proprieta' per 1/3
3	nato a CASTELNUOVO BERARDENGA il 18/11/1949	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con
4	nata a SOVICILLE il 30/03/1951	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	6	118	-	-	INCOLT U FROD	4 78 90		Dominicale Euro 4,95 L. 9.578	Agrario Euro 2,47 L. 4.789	Impianto meccanografico del 01/06/1971
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 04/06/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a CASTELNUOVO BERARDENGA il 18/11/1949		(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con
2	nata a SOVICILLE il 30/03/1951		(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 1 1/06/2009 Repertorio n. 19605 Rogante CAMBLAGGI STEFANO Sede SIENA Registrazione Sede COMPRAVENDITA (n. 908 2 2009)			

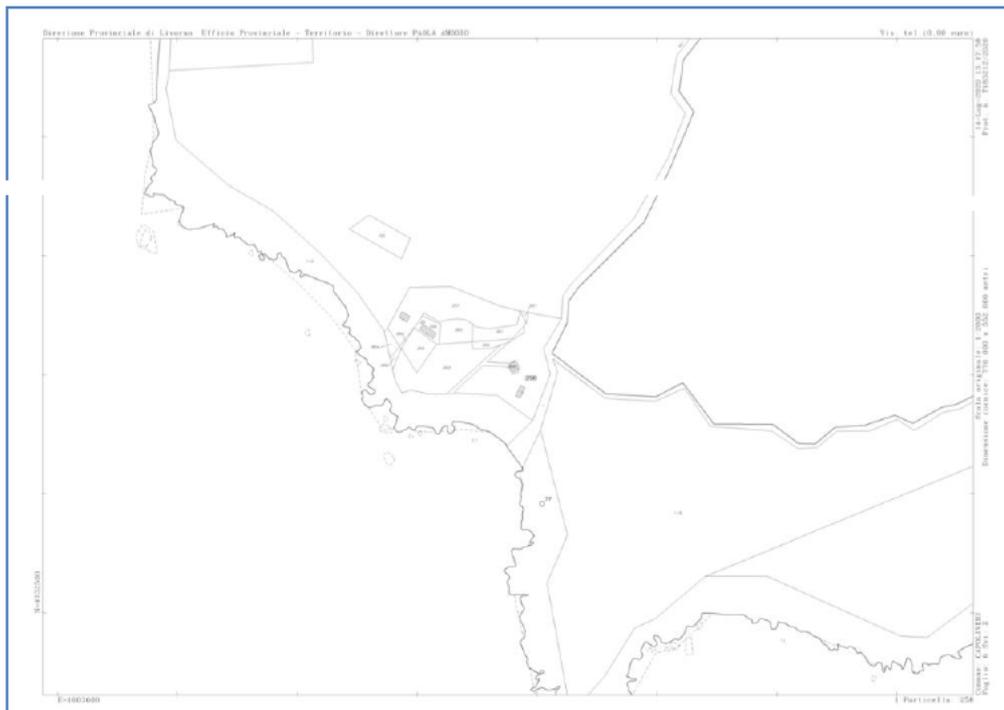
<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CAPOLIVERI ( Codice: B669)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di LIVORNO</b> <b>Foglio: 6 Particella: 255</b>

**INTESTATI**

1	nato a SIENA il 20/10/1967	(1) Proprieta' per 1/3
2	nato a PORTOFERRAIO il 14/06/1967	(1) Proprieta' per 1/3
3	nato a CASTELNUOVO BERARDENGA il 18/11/1949	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con
4	nata a SOVICILLE il 30/03/1951	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

**Situazione dell'Immobile dal 18/12/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	6	255	-	-	PASC CESPUG U	15 68 00		Dominicale Euro 16,20	Agrario Euro 16,20	FRAZIONAMENTO del 27/11/2006 protocollo n. LI10106755 in atti dal 18/12/2006 (n. 106755.1/2006)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				









**CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DALLE RICHIESTE DI PREZZI PER IMMOBILI SIMILI**

Rif.	Fonte	Testo richiesta	Compravendita			Locazione		
	Data		Sup.comm.	Richiesta	Richiesta mq	Sup. netta	Richiesta	Richiesta mq
1		Casa singola in vendita di 120 Mq, Buone condizioni, Riscaldamento Autonomo, posto al piano Terra, composto da: 6 Vani, Cucina Abitabile, Soggiorno singolo, 2 Camere, 2 Bagni,						
	14-05-2021			670.000,00	5.583,33			
2		Vendesi villetta su 2 piani di complessivi 270 metri, più due verande, circondata da 4.000 metri di giardino di proprietà con piccolo uliveto. La proprietà dista circa 800 metri dalla spiaggia						
	25-10-2021		270,00	600.000,00	2.222,22			
3		Villa vista mare La proprietà dista poche centinaia di metri dalla spiaggia di sabbia e vanta la vista mare sul Golfo di Lacona.						
	04/11/2021			795.000,00	5.300,00			
4		Porzione di villa a schiera vicina alla bella spiaggia di sabbia di Lacona con ampio giardino. L'immobile ubicato in zona curata e residenziale nel verde si compone di: soggiorno, cucina,						
	4-11-2020		90,00	370.000,00	4.111,11			
5		Meravigliosa proprietà immersa nel verde della macchia mediterranea, tranquilla e soleggiata, bellissimo giardino Marina di Campo e dalla spiaggia di Procchio.						
	15-07-2021		255,00	750.000,00	2.941,18			
6		ella splendida isola d'elba, località marmi a 1.500 m dal golfo di procchio e dalla splendida spiaggia di marina di campo, villetta indipendente con ampio giardino.						
	18-04-2021		140,00	770.000,00	5.500,00			
7		Villetta unifamiliare a pochi chilometri dal centro (raggiungibile comodamente anche in bicicletta) ubicata in posizione soleggiata e panoramica sulla campagna circostante,						
	04/11/2021		70,00	260.000,00	3.714,29			

Valori Medi - EUR/mq 4.196,02  
 Coefficiente di allineamento ai prezzi effettivi di mercato x  = **4.196,02** x  =  
 Deviazione standard - EUR/mq ± 1.326,00

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

--

Planimetria Catastale

**CRITERIO DI CALCOLO: UNI 10750:2005**

Modalità di rilevamento delle misure **Rilievo metrico di verifica**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	40,00	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+
Superficie al 10%	330,00	Giardini di ville e villini.	+

Superficie commerciale arrotondata all'unità mq

IMMOBILE **Villino in pizzo di grotta - Capoliveri - Livorno - Toscana (piano T)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **6** Particella **258** Sub. **603** Cat. **A/2**

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ** Valuta: EUR

Descrizione del diritto reale	Valore stimato - EUR
Proprietà per 1/2	<b>259.444</b>

**VALORE DI MERCATO DI 1 QUOTA SU 2 DELLA PROPRIETÀ A MARZO 2021**

Valore di mercato della proprietà - EUR	Quote della proprietà	Il più probabile valore di mercato di 1 quota su 2 della proprietà - EUR
<b>259.444</b>	x <b>1</b> / <b>2</b>	= <b>129.722</b>

Il valore delle quote della proprietà è proporzionale al suo intero valore solo se il diritto reale è commerciabile nella sua interezza.

**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE** Valuta: EUR

**Metodo di stima per trasformazione**

Zona di riferimento  
Pizzo di Grotta

	EUR	
Costi di Risanamento	76.049,59	+
Oneri progettuali	12994,00	+
Costo di trasformazione - EUR	<b>89.043,59</b>	

**VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE**

Costo di 1 quota su 2 per risanamento e completamenti - EUR	<b>44.521,795</b>
---	-------------------

**Valore stimato**

al netto dei costi di ripristino - EUR	<b>85.200,20</b>
--	------------------

Proprietà	diritti per 1/6					
Destinazione	Residenziale	Foglio	6	Particella	188	Sub. <input type="text"/> Cat. <input type="text"/>
<b>CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>						Valuta: EUR
<b>Metodo di stima per valore agricolo medio</b>						
Zona di riferimento						
Isola d'Elba loc. Pizzo di Grotta						
Valore agricolo Medio per ha - EUR				<input type="text" value="2.564,00"/>	x	
dirro di proprietà				<input type="text" value="1/6"/>	=	
Valore di mercato per ha - EUR				<input type="text" value="2.564,00"/>	x	
Superficie				<input type="text" value="4ha 78 a 90ca"/>	=	
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>						
Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR				<input type="text" value="12.278,99"/>		
Valore quota di proprietà per 1/6 - EUR				<b>2.046,49</b>		

Proprietà	diritti per 1/6					
Destinazione	Residenziale	Foglio	6	Particella	255	Sub. <input type="text"/> Cat. <input type="text"/>
<b>CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>						Valuta: EUR
<b>Metodo di stima per valore agricolo medio</b>						
Zona di riferimento						
Isola d'Elba loc. Pizzo di Grotta						
Valore agricolo Medio per ha - EUR				<input type="text" value="2.930,00"/>	x	
dirro di proprietà				<input type="text" value="1/6"/>	=	
Valore di mercato per ha - EUR				<input type="text" value="2.930,00"/>	x	
Superficie				<input type="text" value="15 ha 68 a 00"/>	=	
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>						
Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR				<input type="text" value="45.942,40"/>		
Valore quota di proprietà per 1/6 - EUR				<b>7.657,06</b>		

Procedura Tribunale di Siena - Sezione Fallimentare n. 22/2019, Fallimento

**STIME DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

Riferimento	Immobile				Metodo di stima	Dritto reale	Valore al netto ripristino S.L.
Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Valore stimato	Quote	

**B Immobile residenziale e Terreni - Capoliveri loc. Loc. Pizzo di Grotta**

<b>B</b>	Immobile in Loc. Pizzo di Grotta - Isola d'Elba - Li - Toscana				Comparazione	Proprietà	85.200
Residenziale	6	253	603	A/2	259.444,00	1/2	
<b>B</b>	Terreno in Loc. Pizzo di Grotta - Isola d'Elba - Li - Toscana				VAM	Proprietà	2.046
terreno	6	118			12.278,99	1/6	
<b>B</b>	Terreno in Loc. Pizzo di Grotta - Isola d'Elba - Li - Toscana				VAM	Proprietà	7.657
terreno	6	255			45.942,40	1/6	

**B - Valore di Stima -**

**- EUR**

**94.903,00**

**VIII. VERIFICA DELLA STIMA**

I beni di cui alla presente, sono edificati in un'area molto a margine del comune di Capoliveri e notevolmente vicina a Campo nell' Elba, la zona a bassissima densità abitativa ricade in area vincolata. La particolare posizione è da considerarsi di altissimo pregio malgrado la difficile accessibilità. Infatti, seppure il percorso risulta ostico e impervio, i beni in questione godono di un panorama unico grazie alla posizione isolata a picco sul mare. Le particolarità di questi immobili posizionano questi in un ambito difficilmente inquadrabile o riconducibile ad una semplice categoria edilizia.

Essendo i beni di particolare pregio e avendo questi una posizione sicuramente più collegabile a marina di campo, si ritiene opportuno, prendere come riferimento per la verifica della stima i valori OMI riportati per tali aree per la categoria di ville e villini. Tali dati riportano per abitazioni civili di tipo ville e villini una forbice di prezzo da €/mq 2.600,00 a €/mq 3.900,00. Si ritiene opportuno applicare il valore massimo dato il particolare pregio degli immobili oggetto di stima. Raffrontando il valore OMI con il valore risultante dal metodo sintetico comparativo applicato, per la stima al finito dei singoli immobili pari a € 4.196,00 si osserva che il differenziale tra le due somme rientra nel valore di riferimento della verifica stabilito al 10%. Pertanto si ritiene verificato il valore ottenuto.

**IX. CONCLUSIONI/OSSERVAZIONI**

La valutazione complessiva dei beni sopra descritti, tiene conto della tipologia edilizia della proprietà, evidenziando le condizioni degli immobili e delle particolari criticità. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Capoliveri mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,43%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Si precisa che tali osservazioni vengono quantificate nella valutazione complessiva per mezzo dei parametri correttivi assegnati.

