

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° **127/2025**

Promossa da: **AMCO – Asset Management Company Spa**
Contro: **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**
Esperto stimatore: **Geom. Turini Luca**
Data incarico: **12/08/2025**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL BENE

Diritti reali:

XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per l'intera quota di immobile in Livorno, Via di Salviano n. 500 - censito al C.F. di Livorno al Foglio 34, Particella 156, Sub. 615 (abitazione).

Continuità trascrizioni:

Immobili in Comune di Livorno, Via di Salviano n. 500 (Fg. 34 – Particella 156 – Sub. 615).

Attuale intestataria è la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, divenuta proprietaria a seguito di atto di compravendita dal Sig. XXXX XXXX - repertorio n. 46.307 del 13/11/2009, notaio Marta Cavallini, registrato a Livorno al n. 11.898 in data 02/12/2009.

Precedente intestatario era il Sig. XXXX XXXX, già proprietario insieme al fratello XXXX XXXX della quota di ½ ciascuno e successivamente divenuto proprietario dell'intero a seguito di cessione della quota del fratello XXXX, atto del notaio Valerio Vignoli – repertorio n. 33.915 del 18/08/1995 e registrato a Livorno al n. 2.617 in data 31/08/1995.

Esistenza di eventuali abusi edilizi:

Al momento del sopralluogo lo stato di fatto dell'abitazione, posta in Via di Salviano n. 500, è risultato essere conforme alla planimetria in atti, a seguito degli interventi realizzati con la pratica edilizia presentata nel 2009.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'appartamento è quella presentata in data 18/01/2010, risulta essere conforme alla situazione attuale, a seguito di presentazione pratica edilizia 2009 per interventi di restauro e risanamento conservativo.

Cause ostative alla vendita:

Non risultano cause ostative alla vendita.

Valore immobile:

Lotto	Indirizzo	Valore mercato	Valore base d'asta	Quota possesso
UNO	Via di Salviano, 500 - Livorno	€. 160.000,00	€. 145.000,00	XXXXXXXX XXXXXX, per l'intera quota



Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Trattasi di appartamento, per civile abitazione posto in Livorno, Via di Salviano n. 500 al piano secondo, composto di ingresso, cucina, bagno, sala, due camere, disimpegno e ripostiglio.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati al Foglio **34**, Mappale **156**, Sub. **615**, Cat. **A/3**, Classe **4°**, Consistenza **5,0** vani, Superficie **84** mq. e Rendita Catastale **€. 387,34**.

Aspetti giuridici:

L'appartamento posto in Comune di Livorno, Via di Salviano n. 500 risulta essere utilizzato dall'esecutata e dalla madre.

Regime fiscale di vendita:

Il trasferimento del bene non è assoggettato ad aliquota IVA, ma ad imposta di registro.

Agevolazioni fiscali prima casa

Trattandosi di abitazione non di lusso, il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Diritto di prelazione

Nel caso in esame non sussistano i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2005.

Gravami e servitù:

Nessun gravame ne servitù.

Situazione ipotecaria:

Sui beni gravano n° 4 iscrizioni pregiudiziali.



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Luca Turini, con studio in Livorno, Via Calzabigi n. 80, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 826 e all'Albo dei CT del Tribunale di Livorno della Categoria "Geometri", veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Simona Capurso - quale esperto estimatore per i beni immobili interessati all'Esecuzione in oggetto. Il Giudice dell'Esecuzione affida al CTU il seguente quesito:

A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1) prima di ogni altra attività:

a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare:

i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore precedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;

2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

3) a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90;

4) all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;

6) a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi nel fascicolo in formato telematico;

7) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

9) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

10) a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

11) presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

1) all'individuazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore);

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida e il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla Legge 31/12/1996 n° 675 sulla "Tutela delle persona e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare, nel caso di trascrizioni di atti giudiziari, presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A7, richiedendo alla Cancelleria il certificato di sussistenza;
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA Sistema di stima o procedimenti equivalenti);
- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza, di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 (euro cinquecento/00) da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

DISPONE

che l'esperto:

- invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione;
- controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c., per quanto riguarda gli aspetti tecnici, fornendo ausilio al custode per la compilazione della Check List relativamente a tali aspetti;

- comunicati al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni, ovvero definisca con il custode un sopralluogo congiunto;
- invii copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza;
- depositi l'elaborato telematicamente nel rispetto delle procedure tecniche del Processo Civile Telematico, utilizzando l'atto strutturato "perizia immobiliare";
- avverte lo stimatore che non potrà essere concessa alcuna proroga del termine per il predetto deposito, perché incompatibile con le esigenze di celerità proprie del processo esecutivo, a meno che lo stimatore non dimostri:

- di aver compiuto con la massima tempestività tutte le attività a lui demandate;
- che l'esigenza della proroga è sorta per ragioni a lui non imputabili.

Qualora sussistono delle comprovate, serie e motivate ragioni, il termine per il deposito della perizia è prorogabile previa richiesta da formalizzare al Giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo. In caso di rigetto dell'istanza di proroga, il Giudice riferirà al Presidente del Tribunale a norma dell'art. 19 disp. att. cpc.;

- fornisca alla Cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati;
- inserisca nella prima pagina dell'elaborato un PROSPETTO RIASSUNTIVO compilando il file messo a disposizione dall'Ufficio, allegato alle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale;
- ai fini del deposito telematico dell'elaborato abbia cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili sul sito web del Tribunale nell'area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - comunicati e documentazione sezione esecuzioni". A tal fine, la c.d. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, sarà costituita come atto principale dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati da quelli di seguito identificati:

- 1) una copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita (estraiibile tramite Procedure.it dalla sezione "anteprima perizia" inserendo il flag "versione per la privacy");
- 2) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti li ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su

Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessi all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione via internet). Le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salve eventuali variazioni per il rispetto della privacy;

- 3) planimetrie catastali;
- 4) visure catastali per attualità;
- 5) copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- 6) attestazione prestazione energetica (c.d. A.P.E.) qualora acquisita dall'esperto;
- 7) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- 8) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

AVVERTE

l'esperto stimatore che:

Saranno concesse proroghe solo in casi eccezionali opportunamente documentati.

Il mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito, nonché il mancato puntuale rispetto di tutte le direttive pubblicate sul sito del Tribunale saranno considerati grave inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la revoca dell'incarico e la conseguente perdita del compenso, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi.

Al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere la liquidazione della notula come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Livorno (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), con l'avvertenza che:

- non ci si potrà discostare dai compensi indicati nello schema pubblicato, se non per eccezionali e documentate ragioni;
- la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incombeni richiesti con il presente quesito;
- la notula sarà liquidata solo se l'istanza di liquidazione sia corredata con la prova dell'inserimento dei dati della perizia all'interno della Banca Dati dei beni aggiudicati.
- l'udienza è fissata per il giorno **22/01/2026** alle ore **09:40**.

Visto l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno, ed effettuato il sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue.

Sommario

- A) descrizione del bene;
- B) descrizione catastale;
- C) descrizione urbanistico-edilizia;
- D) disponibilità di beni;
- E) elenco atti presso la Conservatoria dei RR.II.;
- F) giudizio e calcolo di stima;
- G) riepilogo valore lotti;
- H) conclusione.

Appartamento per abitazione, ubicato in Comune di Livorno, Via di Salviano n. 500 al piano secondo, censito al Foglio 34, Particella 156, Sub. 615 (abitazione).

A) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di complesso immobiliare collocato in zona periferica del Comune, ubicato in Via di Salviano ai numeri civici da 498 a 506, con n. 5 vani scala distinti e di tre piani fuori terra, con n. 2 appartamenti dal piano terra al piano secondo.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in muratura ordinaria, con solai in latero-cemento e copertura in laterizio a padiglione.

La facciata principale lineare liscia, intonacata e tinteggiata, risulta caratterizzata dal piano terra fino al piano secondo da finestrate con persiane ad ante in alluminio oltre a portoncini in alluminio e vetri, per l'accesso ai vani scala del fabbricato. Si segnala la presenza di impianto citofonico, mentre è assente l'impianto di ascensore.

L'appartamento oggetto della presente perizia, al numero civico 500, è posto al piano secondo del fabbricato di cui fa parte ed ha affaccio sulla pubblica via e su area retrostante ed è collocato sulla sinistra rispetto al vano scala, per chi guarda la facciata principale. L'appartamento al piano secondo, ha accesso dalla scala condominiale tramite il pianerottolo a comune con l'unità immobiliare confinante. L'unità immobiliare è composta di ingresso, cucina, bagno, sala, due camere, disimpegno e ripostiglio ed è censita al Catasto Fabbricati al Foglio 34, Mappale 156, Sub. 615, Cat. A/3, Classe 4°, Consistenza 5,0 vani, Superficie 84 mq. e Rendita Catastale € 387,34.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio si può definire normale.

Le rifiniture dell'appartamento, in buono stato conservativo, risultano essere del seguente tenore:

- intonaci di tipo civile per pareti interne e soffitti e pareti opache esterne isolate termicamente (cappotto termico);
- rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle in ceramica;
- pavimentazione in piastrelle in monocottura e battiscopa in marmo;
- porte interne in legno;
- infissi con telaio in PVC e doppio vetro con persiane ad ante in alluminio;
- articoli igienico sanitari comprendente i pezzi di uso comune;
- impianti sottotraccia: idrico, elettrico, telefono e TV;
- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a condensazione e corpi scaldanti in alluminio;
- impianto fotovoltaico condominiale collocato sopra la copertura, con sistema di accumulo.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 30 settembre 2025, il bene risultava essere occupato dall'esecutato, [REDACTED]. Non vi sono atti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate di Livorno.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- l'abitazione sviluppa una superficie utile di mq. 67,95 circa e superficie complessiva lorda, di mq. 86,00 circa, comprensiva delle murature.

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati dell'elaborato grafico (**Planimetrie**) e di rilievo fotografico (**Fotografie**).

B) DESCRIZIONE CATASTALE

Appartamento individuato al Foglio **34**, Mappale **156**, Sub. **615**, Cat. **A/3**, Classe **4°**, Consistenza **5,0** vani, Superficie 84 mq. e Rendita Catastale **€ 387,34**.

Originariamente l'unità immobiliare era censita al Foglio 34, Mappale 156, Sub. 24 e con variazione – Prot. N. LI0005310 del 18/01/2010, assumeva il Sub. 615.

La planimetria catastale dell'appartamento, presentata in data 18/01/2010, risulta essere conforme alla situazione attuale.

C) DESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

C.1) Inquadramento Urbanistico Edilizio

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta essere individuato all'interno del Piano Strutturale Comune Livorno nel Sistema Funzionale Territoriale Insediativo (art. 18), con Sottosistema Insediativo di Pianura (art. 21), Aree di Impianto Storico (art. 11) con gruppo edifici n. 3 con valore di immagine storico-ambientale (art. 7).

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, da accertamenti effettuati presso il Comune di Livorno, risulta che l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al 1949 e ad esso era stato attribuito il numero civico 67/D, fino al 19/07/1957, successivamente al fabbricato è stato attribuito l'attuale civico 500.

L'immobile è stato successivamente oggetto delle seguenti richieste di pratiche edilizie:

- Pratica edilizia – D.I.A. Prot. n. 51440 del 10/06/2009 per interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi della L.R. Toscana n. 52/99 e successive modifiche ed integrazioni e Certificazione di Fine lavori, Prot. n. 21125 del 25/02/2010;
- Pratica edilizia – CILA - Prot. n. 2519 del 09/01/2017 per interventi di rifacimento della facciata retrostante e revisione della porzione retro della copertura dell'immobile, ai sensi dell'art. 136 della L.R. Toscana n. 65/2014;
- Pratica edilizia – CILAS-Superbonus - Prot. n. 152851 del 24/11/2022 per interventi di efficienza energetica, di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, per cappotto termico, sostituzione infissi, schermature solari e persiane, caldaie a condensazione, installazione di impianto fotovoltaico con sistema di accumulo, per l'intero immobile costituito dai civici 498-506, con Certificazione di Fine lavori, Prot. n. 31642 del 06/03/2025;
- Pratiche collegate – CILA Impianti – Prot. n. 118436 del 12/09/2023, ai sensi dell'art. 28 c.1 D.Lgs 192/2005- art. 8 c.1 con Certificazione di Fine Lavori, Prot. n. 33241 del 04/03/2024.

C.2) Abusi edilizi

Al momento del sopralluogo lo stato di fatto dell'unità immobiliare è risultato essere conforme alla planimetria in atti, a seguito degli interventi realizzati con la pratica edilizia presentata nel 2009.

C.3) Possibilità di dividere il bene

Trattasi di bene che risulta totalmente di proprietà dell'esecutato, pertanto non viene valutata la possibilità di poterlo dividere, date le esigue dimensioni.

C.4) Regime fiscale di vendita

La parte proprietaria non è impresa costruttrice, né soggetto con partita iva, pertanto per tale condizione, il trasferimento del bene non è assoggettato ad aliquota IVA, ma ad imposta di registro.

C.5) Agevolazioni fiscali prima casa

Trattasi di abitazione, non di lusso, la cui categoria catastale ricade tra quelle per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

C.6) Diritto di prelazione

Nel caso in esame non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2005.

D) DISPONIBILITA' DEI BENI

D.1) Situazione di possesso

La Sig.ra XXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria per l'intera quota dell'unità immobiliare ubicata in Livorno, Via di Salviano n. 500, pervenuta a seguito di compravendita del Sig. XXXX XXXX, atto del notaio ██████████ – repertorio n. 46.307 del 13 novembre 2009, registrato a Livorno al n. 11898 in data 02/12/2009.

Precedente intestatario era il Sig. XXXX XXXX, già proprietario insieme al fratello XXXX XXXX della quota di ½ ciascuno e successivamente divenuto proprietario dell'intero a seguito di cessione della quota del fratello XXXXX, atto del notaio ██████████ – repertorio n. 33.915 del 18/08/1995 e registrato a Livorno al n. 2.617 in data 31/08/1995.

Confini: pubblica via, vano scale, propr. XXXXX XXXX, salvo altri e più precisi confini.

La vendita dell'unità immobiliare è soggetta alla Disciplina di cui all'art. 6 del D.Lgs n. 192/2005, e successive modifiche, pertanto risulterà necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica.

D.2) Situazione condominiale

Al fine di quantificare gli oneri condominiali eventualmente a carico del futuro aggiudicatario del bene, il sottoscritto ha richiesto all'amministratore del condominio, Studio International di XXXXXX XXXX, l'ammontare delle spese condominiali scadute e non pagate e l'eventuale esistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate.

L'amministratore ha risposto inviando mail in data 18/11/2025 allegando la scheda contabile relativa alle spese condominiali sino al 01/11/2025 della Sig.ra XXXXXXX XXXXXX.

██████████ non è in regola con i pagamenti delle quote condominiali, in quanto risulta da saldare l'importo di € 4.445,00 (**Spese condominiali**).

D.3) Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è utilizzato dall'esecutata, Sig.ra XXXXXXX XXXXXX e dalla madre, pertanto non risulta essere stato presentato nessun atto di locazione o comodato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno.

E) ELENCO DEGLI ATTI PRESSO CONSERVATORIA DEI RR.II.

Vengono di seguito elencate le note delle trascrizioni e delle iscrizioni relativamente al suddetto bene:

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

1) Iscrizione n° 9617 del 30/07/2014

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 25/07/2014 – repertorio n. 50.196 notaio Cavallini Marta,

a favore: Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, CF. 00884060526

contro: XXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXXX

importo capitale: euro 50.000,00 – importo totale: euro 100.000,00

per diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'immobile per abitazione in Livorno, Via di Salviano n. 500 – Piano 2,

dati catastali: Fg. 34 - Part. 156 - Sub. 615.

2) Iscrizione n° 12691 del 20/10/2014

Ipoteca legale a ruolo – atto Equitalia Centro Spa di Firenze del 15/10/2014 – repertorio n. 497,

a favore: Equitalia Centro Spa con sede in Firenze, CF. 03078981200, domicilio ipotecario Via Indipendenza 71/73 – Livorno

contro: XXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXXX

importo capitale: euro 55.421,63 – importo totale: euro 110.843,26

per diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'immobile per abitazione in Livorno, Via di Salviano n. 500 – Piano 2,

dati catastali: Fg. 34 - Part. 156 - Sub. 615.

3) Iscrizione n° 2163 del 09/02/2024

Ipoteca riscossione a ruolo – avviso addebito esecutivo Agenzia delle Entrate – Riscossione Roma del 08/02/2024 – repertorio n. 1887,

a favore: Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma, CF. 13756881002, domicilio ipotecario Via Indipendenza 71/73 – Livorno

contro: XXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXXX

importo capitale: euro 31.959,81 – importo totale: euro 63.919,62

per diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'immobile per abitazione in Livorno, Via di Salviano n. 500 – Piano 2,

dati catastali: Fg. 34 - Part. 156 - Sub. 615.

4) Trascrizione n° 12887 del 18/07/2025

Verbale di pignoramento di immobili iscritto in data 18/07/2025 al n. 12887 del Registro Particolare, notificato con atto Ufficiali Giudiziari con sede in Livorno, repertorio n. 2446 del 08/07/2025, a favore: Amco – Asset Management Company Spa – con sede in Napoli (NA) – CF. 05828330638 contro: XXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXXX importo capitale: euro 31.959,81 – importo totale: euro 63.919,62 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'immobile per abitazione in Livorno, Via di Salviano n. 500 – Piano 2, dati catastali: Fg. 34 - Part. 156 - Sub. 615.

F) GIUDIZIO E CALCOLO DI STIMA

Come previsto dal quesito, il sottoscritto procederà alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del Lotto in esame.

1) Valore di mercato

Per il caso in esame, il sottoscritto ritiene necessario determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima a confronto con altri beni simili per caratteristiche ed ubicazione prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri.

Il sottoscritto procederà alla valutazione comparando il bene stesso con altri delle medesime appetibilità e simili per *caratteristiche estrinseche*, quali l'ubicazione, i collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, ecc. e *caratteristiche intrinseche* come la tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità degli ambienti, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, ecc.. Per la determinazione dell'unità di superficie, la scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, per cui gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma verranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa.

I futuri aggiudicatari, infatti, non potranno prendere visione diretta dei beni in esame e saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare.

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile a quelli in oggetto posti, invece, sul libero mercato.

Dal lato commerciale l'immobile in oggetto è da considerarsi di buon interesse per il mercato immobiliare, considerato che si tratta di appartamenti facenti parte di edificio in complesso residenziale, posto in zona periferica della città di Livorno, dove sono presenti servizi ed infrastrutture di quartiere, ed i collegamenti con le altre zone del centro cittadino mediante i

mezzi pubblici di trasporto, con media presenza di traffico veicolare.

Per la determinazione dell'unità di superficie, lo scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.

La superficie dei locali principali e delle relative pertinenze è stata opportunamente ragguagliata come di seguito riportato:

destinazione	superficie	coeff.	superf. ragguagliata
abitazione al piano terzo	86,00 mq.	1,00	86,00 mq.
			86,00 mq.

2) Valore a base d'asta

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze e delle tempistiche dovute alla procedura di aggiudicazione prima e di presa in possesso dopo oltre alle spese per ripristinare le difformità precedentemente descritte.

Lo scrivente considererà il bene in esame libero nel suo essere e la futura vendita non è soggetta ad IVA.

Scelta del criterio di stima e determinazione del prezzo

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame sottolineando che nell'ultimo quinquennio il mercato immobiliare cittadino ha registrato notevoli variazioni dei valori. Ho pertanto ritenuto opportuno ricavare tale valori nei seguenti modi:

a) Stima per Via Analitica o capitalizzazione

Attraverso la capitalizzazione del bene fondiario, calcolato alla luce della vigente normativa fitti liberi o convenzionati all'attualità.

b) Stima per Via Sintetica

Seguendo la stima per coefficiente di merito, sulla base dei prezzi medi correnti nella zona da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto della diversa ubicazione e panoramicità, del differente tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

A) Stima per Via Analitica

Il procedimento per stima analitica consiste in tre fasi:

- determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare (Bf);
- scelta del saggio di interesse (r) e risoluzione della formula Bf / r ;
- eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

a) Determinazione del Beneficio fondiario (Bf)

Il Beneficio fondiario è determinato tra la differenza tra il Reddito lordo e le spese.

Il reddito lordo (RI) è determinato basandosi sulla redditività media dei fitti della zona. Considerate le caratteristiche dell'immobile in relazione ai canoni di affitto per immobili destinati ad abitazioni, tenuto conto che il canone risulta compreso tra 8 e 15 €/mq., si può assumere un canone di affitto di €/mq. 10,50, pertanto visto che la superficie utile è di mq. 68, risulta che, alla data odierna, il bene oggetto di stima può essere offerto sul mercato delle locazioni ad un canone mensile di €. 714,00 e da cui risulta un reddito annuo lordo di €. 8.568,00.

Dovremo quindi prendere in considerazione le spese da detrarre, che sono appresso specificate:

- Spese di manutenzione: 3,5 % (dato medio statistico compreso tra 3,5% al 6,0%);
- Improduttività: 3,0 % (perdite per sfritto, inesigibilità e ritardato pagamento);
- Spese di assicurazione: 2,0 %;
- Spese per imposte e interessi per anticipazioni: 25 %.

Tali spese ammontano alla percentuale del 33,5 % del reddito lordo, avremo quindi:

$$€. 8.568,00 \times 0,335 = €. 2.870,28$$

Il Beneficio fondiario è determinato dalla differenza del Reddito lordo detratto delle spese

$$Bf = €. (8.568,00 - 2.870,28) = €. 5.697,72 \text{ arrotondato } €. 5.700,00$$

b) Scelta del saggio e determinazione della capitalizzazione

Per investimenti sui beni immobili il saggio di capitalizzazione (saggio che rappresenta la fruttuosità media del bene considerato) mediamente oscilla per centri urbani di media dimensione, dal 1,5% al 5,5%.

Si assumerà quindi un saggio di capitalizzazione medio (Rm), calcolato tra la media dei due valori:

$$R_m = (1,5 + 5,5) / 2 = 3,5 \%$$

Il probabile valore di mercato del bene immobiliare viene determinato applicando la seguente formula:

$$V = Bf / R \quad \text{da cui avremo:}$$

$$\text{Valore} = €. 5.700,00 / 3,50 \% = €. 162.857,14$$

Valore arrotondato = €. 163.000,00

B) Stima per Via Sintetica e coefficienti di merito

Per la ricerca del più probabile valore di mercato vengono presi a confronto comparabili relativi a compravendite di beni immobiliari aventi caratteristiche similari a quello in oggetto, avvenute negli ultimi 12 mesi; dati relativi ad annunci immobiliari di appartamenti per abitazione posti in vendita al momento della redazione della presente perizia, nonché i dati pubblicati dall'Osservatorio del

Mercato Immobiliare per il primo semestre 2025, riguardanti la microzona di riferimento.

Dal lato commerciale il bene è da considerarsi di sufficiente interesse per il mercato immobiliare, in quanto ubicato in una zona periferica della città di Livorno, caratterizzata principalmente da immobili ad uso residenziale e commerciale al dettaglio e ben fornita di tutti i servizi.

Scarsi sono i collegamenti con il centro abitato di Livorno, mentre sono buone le possibilità di parcheggio nelle vicinanze del fabbricato.

La zona in esame ha risentito particolarmente della crisi immobiliare degli ultimi anni, con conseguenze tangibili sia dal numero di compravendite effettuate, che sui relativi prezzi di cessione.

In base alle indagini di mercato svolte, il prezzo medio di immobili ubicati in zona Salviano è circa 2.309 €/mq., ma varia in base alle condizioni stesse dell'immobile. Il bene in oggetto viene comparato con altri simili per vetustà, struttura portante, ecc., e considerato che l'immobile è stato realizzato a fine degli anni '40, ma che l'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione nel 2009 e l'intero edificio ha beneficiato degli interventi di SuperBonus edilizio (110%), quindi è in buone condizioni di manutenzione; dovendo comunque essere applicato un coefficiente di decurtazione del 15% per vetustà, appare congruo attribuire all'appartamento un valore pari a 1.960,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è mq. 86,00.

- Superficie commerciale dell'appartamento di mq. 86,00 valutabile con prezzo di €. 1.960,00 al mq. per un valore complessivo di €. 168.560,00

Valore arrotondato = € 169.000,00

C) Stima Sintetica del costo produzione con applicazione dei coeff. di merito

Costo dell'area	mq. 86	x €/mq. 100,00	= €.	8.600,00
Costo costruzione dell'unità (86,00x3,60) = 309,60 mc.	mc. 310	x €/mc. 300,00	= €.	93.000,00
Oneri Urbanizzazione	mc. 310	x €/mc. 23,785	= €.	7.373,35
	mc. 310	x €/mc. 67,073	= €.	20.729,63
Contributo costo costruzione	mq. 86	x €/mq. 297,85 x 10%	= €.	2.561,60
			Totale = €.	132.327,58
Spese tecniche e generali	20 %		= €.	26.465,52
Spese di commercializzazione	2 %		= €.	2.646,55
Profitto atteso	25 %		= €.	33.081,90

Totale valore commerciale = € 194.521,55

Da cui risulta un prezzo al mq. di €. 2.261,88 determinato dal rapporto tra il valore commerciale e la superficie:

$$€ 194.521,55 : 86 = 2.261,88 €/mq.$$

In considerazione che si tratta di un immobile non di recente costruzione, ma che è stato oggetto di

interventi migliorativi, verrà applicato un coefficiente di decurtazione pari al 15%, tenendo conto della posizione, grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, caratteristiche costruttive e qualitative ed epoca della costruzione e grado di vetustà del bene.

€/mq. $2.261,88 \times 0,85 = \text{€/mq. } 1.922,60$ che arrotondiamo a $\text{€. } 1.930,00$ avremo

Valore immobile = mq. $86,00 \times \text{€/mq. } 1.930,00 = \text{€. } 165.980,00$

Valore arrotondato = **€. 166.000,00**

D) Riepilogo delle valutazioni e media dei valori

I valori determinati differiscono fra loro del 3,7 (<10%) e pertanto si possono intendere verificati.

Mediando i valori stimati dei tre procedimenti, possiamo ottenere il Valore di mercato del bene oggetto della presente perizia:

$\text{€. } (163.000,00 + 169.000,00 + 166.000,00) : 3 = \text{€. } 166.000,00$

VALORE DEL BENE

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo di **€. 166.000,00**.

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato, dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha tempi e modi tali da modificare in maniera anche sensibile il valore del bene vendibile;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene stesso, che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto a lui dovuto), che all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con conseguenti aumenti di spese;
- la difficoltà di poter regolarizzare eventuali difformità riscontrate.

Tenendo conto che si tratta di stima per base d'asta giudiziaria sarà possibile incontrare alcune difficoltà per accedere al bene e quindi anche i tempi per l'effettiva presa di possesso del bene stesso potranno risultare eccessivi, pertanto si ritiene dovere effettuare un abbattimento di circa il 10% sul totale, determinando così un valore d'asta pari a **€. 149.400,00**.

Per tale immobile non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex. Art. 9 Dlgs n. 122/2005.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli attuali proprietari sono soggetti "privati".
Per quanto sopra esposto, nella determinazione del prezzo si terrà conto anche delle spese da sostenere, da parte dell'aggiudicatario, riguardanti le spese condominiali insolute.

Avremo pertanto:

- Valore di mercato €. 166.000,00
- Valore ridotto per base d'asta €. 149.400,00
- Spese tecniche e regol. urbanistica €. 0,00
- Spese insoluti condominiali €. 4.445,00

- Valore dell'immobile €. 144.955,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il bene assume il valore complessivo arrotondato pari a €. 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00).

G) RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI STIMATI

lotto	descrizione	indirizzo	importo
UNO	Appartamento per abitazione - piano secondo	Via di Salviano, 500 - Livorno	€. 145.000,00

H) CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di diciannove pagine e con allegata documentazione fotografica e planimetrie, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e la deposita in cancelleria, congiuntamente ai fascicoli di causa.

Livorno, lì 20.12.2025

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Luca Turini)



Allegati:

- planimetrie;
- fotografie;
- spese condominiali.