

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**DOTT. CAPURSO SIMONA**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 23/2025**

Promossa da: **Itaca SPV Srl**  
Contro: **XXXXXXXXXXXXXX**  
Esperto stimatore: **Geom. Turini Luca**  
Data incarico: **27/03/2025**

\*\*\*\*\*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL BENE**

**Diritti reali:**

XXXXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXX8, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per l'intera quota di immobile in Piombino (PI), Via Generale Tellini n. 56 - censito al C.F. di Livorno, Comune Piombino al Foglio 79, Particella 117, Sub. 624 (abitazione).

**Continuità trascrizioni:**

Immobili in Comune di Piombino (LI), Via Generale Tellini n. 56 (Fg. 79-Particella 117-Sub.624).

Attuale intestatario è il Sig. XXXXXXX XXXXX, divenuto proprietario per l'intera quota, a seguito di atto giudiziario per la separazione consensuale e assegnazione beni tra coniugi, a favore di XXXXXXX XXXXX per i diritti di ½ di piena proprietà e contro XXXXX XXXX per i diritti di ½ di piena proprietà, atto repertorio n. 12.827 del 17/10/2016, emesso dal Tribunale di Livorno e trascritto a Volterra al n. 690 in data 08/02/2017.

Precedentemente i Sigg. XXXXXXX XXXXX e XXXXX XXXX, erano divenuti proprietari per la quota di ½ ciascuno a seguito di atto di compravendita dalla Società XXXXXXXXXXXXXXXX - repertorio n. 85.980 del 08/06/2011, notaio Morelli David di Piombino, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Volterra al n. 2842 in data 13/06/2011.

Precedente intestatario era la Società XXXXXXXXXXXXXXXX, pervenuta per la quota di intera proprietà a seguito di compravendita dalla Sig.ra XXXXX XXXX, atto del notaio XXXXX XXXX di Piombino - repertorio n. 85.636 del 27/04/2011 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Volterra al n. 2.413 in data 23/05/2011.

La Sig.ra XXXXX XXXX pervenne proprietaria per l'intera quota a seguito di atto repertorio n. 14.063 del 12/10/1954, atto del notaio XXXXX XXXX di Piombino.

**Esistenza di eventuali abusi edilizi:**

Al momento del sopralluogo, lo stato di fatto dell'abitazione, posta in Via Generale Tellini n. 56, è risultato essere conforme alla planimetria concessionata.

**Conformità catastale:**

La planimetria catastale dell'appartamento è quella presentata in data 26/05/2011, che risulta

essere conforme alla situazione attuale.

**Cause ostative alla vendita:**

Non risultano cause ostative alla vendita.

**Valore immobile:**

| Lotto | Indirizzo                                     | Valore mercato | Valore base d'asta | Quota possesso                        |
|-------|-----------------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|
| UNO   | Via Generale Tellini n. 56<br>- Piombino (LI) | €. 129.000,00  | €. 116.000,00      | XXXXXXXX XXXXX,<br>per l'intera quota |

**Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:**

1) Trattasi di appartamento, per civile abitazione posto in Piombino (LI), Via Generale Tellini n. 56 al piano primo, a destra per chi sale le scale, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati al Foglio **79**, Mappale **117**, Sub. **624**, Cat. **A/2**, Classe **2°**, Consistenza **4,0** vani, Superficie **74** mq. e Rendita Catastale **€. 526,79**.

**Aspetti giuridici:**

L'appartamento posto in Comune di Piombino (LI), Via Generale Tellini n. 56 risulta essere libero, a disposizione dell'esecutato.

**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° 1 iscrizione pregiudiziale.

## **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) PROVEDA** l'esperto esamini gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati i 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, Il 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 risulta o meno una quota indivisa del bene, invece che 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 i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.09.2009 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 procedente 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 dell'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 sanatoria 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 in Cancelleria;

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-ambientale; 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 del 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 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) depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art.596 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'identificazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con 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 la 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 sussistano 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, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad es. 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 persone 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 determinare 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 proprio mezzo, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al 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 a €. 500 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;
  - comunichi 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 avere 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. e 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:
    - 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 rilevare 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 (estraibile tramite Procedure.it dalla sezione "anteprima perizia" inserendo il flag "versione per la privacy");

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli 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;
- planimetrie catastali;
- visure catastali per attualità;
- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- attestazione prestazione energetica (c.d. APE) qualora acquisita dall'esperto;
- copia del contratto di locazione o del titolo di legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- 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, 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 se l'istanza di liquidazione sia corredata con la prova di inserimento dei dati della perizia all'interno della Banca Dati dei beni aggiudicati.
- la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti gli incombeni richiesti con il

presente quesito.

- L'udienza è fissata per il giorno **16/10/2025** alle ore **10.30**.

\*\*\*\*\*

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.

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNO**

**Appartamento per abitazione, ubicato in Comune di Piombino (LI), Via Generale Tellini n. 56 al piano primo, censito al Foglio 79, Particella 117, Sub. 624.**

\*\*\*\*\*

**A) DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di fabbricato ubicato in Via Generale Tellini n. 56, collocato in zona centrale del Comune, nelle vicinanze di Piazza Dante Alighieri, al piano primo del fabbricato di cui fa parte, con affaccio sulla pubblica via, sulla destra per chi sale le scale. L'appartamento ha accesso dalle scale condominiali tramite un disimpegno a comune con l'unità immobiliare confinante e derivante dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare. Esso è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati al Foglio **79**, Mappale **117**, Sub. **624**, Cat. **A/2**, Classe **2°**, Consistenza **4,0** vani, Superficie **74** mq. e Rendita Catastale **€ 526,79**.

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

Al fabbricato si accede dalla via pubblica mediante portone in metallo e sopra luce in vetro, che permette l'accesso al vano scala. Si segnala la presenza di impianto citofonico e l'impianto di ascensore.

L'immobile è composto di quattro piani fuori terra, con una autorimessa e due negozi al piano terreno, con attività medica e quattro appartamenti al piano primo, un appartamento e palestra per attività ginniche al piano primo-secondo e un appartamento al piano primo-secondo-terzo.

La facciata principale lineare liscia, intonacata e tinteggiata, risulta caratterizzata al piano terra da portoncino per accesso al vano scala e da due portali con saracinesca per accedere a locali autorimessa e negozi e da finestrate con cornici in cemento, con infissi in alluminio anodizzato e vetri, protette da persiane ad ante anch'esse in alluminio, ad esclusione del vano scala, che non sono installate.

Lo stato di conservazione e manutenzione L'intero edificio si può definire in buono stato di manutenzione e conservazione, in quanto è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione e manutenzione delle unità immobiliari.

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

- intonaci di tipo civile per pareti e soffitti;
- rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle in ceramica;
- pavimentazione in piastrelle in monocottura e battiscopa in marmo;
- porte interne in legno;
- infissi in alluminio anodizzato e doppio vetro, con persiane ad ante anch'esse in alluminio;
- articoli igienico sanitari comprendente i pezzi di uso comune;
- impianti sottotraccia: idrico, elettrico, telefono;

- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a combustione e corpi scaldanti in alluminio.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 20 maggio 2025, il bene risultava essere libero e a disposizione dell'esecutato, Sig. XXXXXX XXXXX. 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. 63,14 circa e superficie complessiva lorda, comprensiva delle murature, di circa mq. 74,00;

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

## **B) DESCRIZIONE CATASTALE**

Appartamento individuato al Foglio **79**, Mappale **117**, Sub. **624**, Cat. **A/2**, Classe **2°**, Consistenza **4,0** vani, Superficie **74** mq. e Rendita Ca\111tastale **€.** **526,79**.

Originariamente l'unità immobiliare era censita al Foglio 79, Mappale 117, Sub. 619, (ancor prima ex Sub. 604, ex Sub. 602, ex Sub. 2). L'unità immobiliare assumeva detti dati censuari a seguito di variazione del 26/05/2011 – Pratica n. LI0097165 per Divisione e Diversa distribuzione degli spazi Interni.

La planimetria catastale dell'appartamento è quella presentata in data 26/05/2011, che 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 Piombino, è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta essere individuato all'interno del Piano Strutturale Comune Piombino in zona A – edificata di interesse storico, ambientale e architettonico, con Ambiti prevalentemente residenziali (RP), con U.T.O.E. n. 6 di Area ricadente all'interno del centro abitato.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, risulta che l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 ed è stato oggetto delle seguenti richieste di pratiche edilizie per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, nonché il frazionamento nelle attuali quattro unità adibite a civile abitazione:

- Pratica edilizia per denuncia inizio attività n. 358/1997 del 26 maggio 1997;
- Pratica edilizia per denuncia inizio attività n. 1193/1998 del 21 dicembre 1998;
- Pratica edilizia per denuncia inizio attività n. 120R del 22 novembre 2002;
- Pratica edilizia per denuncia inizio attività n. 862/2003 del 22 ottobre 2003;
- Pratica edilizia per denuncia inizio attività n. 338/2005 del 02 marzo 2005 e successiva dichiarazione di asseveramento in data 04 aprile 2008;

- Pratica edilizia per denuncia inizio attività n. 364/2008 del 19 marzo 2008 e successiva variante n. 120/2020 del 24 febbraio 2010
- Attestazione in Sanatoria n. 187/2004 del 04 febbraio 2008, per ampliamento funzionale di palestra mediante la realizzazione di veranda e di locale caldaia;
- Pratica edilizia per Denuncia inizio attività Prot. N. 1170/2010 del 29 dicembre 2010.
- Nella consistenza attuale, l'appartamento in questione è stato attestato abitabile ed agibile in data 08 giugno 2011.

## **C.2) Abusi edilizi**

Al momento del sopralluogo lo stato di fatto dell'unità immobiliare è risultato essere conforme alla planimetria concessionata e alla planimetria catastale.

## **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, già derivanti da precedente frazionamento.

## **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**

Il Sig. XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXX è il proprietario per l'intera quota dell'unità immobiliare ubicata in Piombino (LI), Via Generale Tellini n. 56, a seguito di atto giudiziario per la separazione consensuale e assegnazione beni tra coniugi, a favore di XXXXXX XXXXXX per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà e contro XXXX XXXXXX per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, atto repertorio n. 12.827 del 17/10/2016, emesso dal Tribunale di Livorno e trascritto a Volterra al n. 690 in data 08/02/2017.

Precedentemente i Sigg. XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX, erano divenuti proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno a seguito di atto di compravendita dalla Società XXXXXXXXXXXXXXXX - repertorio n. 85.980 del 08/06/2011, notaio XXXXXX XXXXXX di Piombino, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Volterra al n. 2842 in data 13/06/2011.

Precedente intestatario era la Società XXXXXXXXXXXXXXXX, pervenuta per la quota di intera proprietà a seguito di compravendita dalla Sig.ra XXXXX XXXXX, atto del notaio XXXXX XXXX di Piombino – repertorio n. 85.636 del 27/04/2011 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Volterra al n. 2.413 in data 23/05/2011.

La Sig.ra XXXXX XXXXX pervenne proprietaria per l'intera quota a seguito di atto repertorio n. 14.063 del 12/10/1954, atto del notaio XXXXX XXXXX di Piombino.

*Confini:* affaccio su pubblica via, vano scale, ingresso a comune, propr. XXXXX XXXXX, 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**

Per quanto concerne l'edificio non è stato nominato nessun amministratore condominiale; ogni singola proprietà provvede quindi a sostenere direttamente a proprio carico le eventuali spese relative alla manutenzione e gestione del bene.

#### **D.3) Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile risulta essere libero e a disposizione dell'esecutato, Sig. XXXXXXX XXXXX, non vi è in essere nessun atto di locazione o comodato presentato 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° 818 del 13/06/2011**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/06/2011 – repertorio n. 85981 notaio Morelli David di Piombino,

a favore: Unicredit Spa, con sede in Roma, CF. 00348170101,

contro: XXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXX.

importo capitale: euro 180.000,00 – importo totale: euro 270.000,00

per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, relativamente all'immobile per abitazione in Piombino, Via Generale Tellini n. 56 – Piano Primo,  
dati catastali: Fg. 79 - Part. 117 - Sub. 624.

#### **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 appartamento facenti parte di edificio in complesso residenziale, posto in zona centrale della città di Piombino, dove sono presenti servizi ed infrastrutture di quartiere, come gli stessi collegamenti con le altre zone del centro cittadino mediante i mezzi pubblici di trasporto, con elevata 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 primo | 74,00 mq.  | 1,00   | 74,00 mq.            |
|                           |            |        | <b>74,00 mq.</b>     |

## **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.

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 6,2 e 8,5 €/mq., si può assumere un canone di affitto di €/mq. 7,50, pertanto visto che la superficie è di mq. 74, risulta che, alla data odierna, il

Il bene oggetto di stima può essere offerto sul mercato delle locazioni ad un canone mensile di €. 555,00 e da cui risulta un reddito annuo lordo di €. 6.660,00.

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:

$$€. 6.660,00 \times 0,335 = €. 2.231,10$$

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

$$Bf = €. (6.660,00 - 2.231,10) = €. 4.428,90 \text{ arrotondamento } €. 4.430,00$$

#### **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 ( $R_m$ ), 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:

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

$$\text{Valore} = €. 4.430,00 / 3,50 \% = €. 126.571,43$$

**Valore arrotondato = €. 127.000,00**

Rappresenta il valore di mercato secondo la Stima Analitica.

#### **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 secondo semestre 2024, 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 centrale della città di Piombino, caratterizzata principalmente da immobili ad uso residenziale e commerciale al dettaglio e ben fornita di tutti i servizi.

Ottimi sono i collegamenti con il centro abitato e buone possibilità di parcheggio.

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.

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte, comparando il bene in oggetto con altri simili per zona, vetustà, ecc., e considerando che l'immobile è stato costruito antecedente al 1901 ma che l'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione e pertanto in buone condizioni di manutenzione, appare congruo attribuire all'appartamento un valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è mq. 74,00.

- Superficie commerciale dell'appartamento di mq. 74,00 valutabile con prezzo di €. 1.700,00 al mq. per un valore complessivo di €. 125.800,00

**Valore arrotondato = € 126.000,00**

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

|                                           |         |                      |      |           |
|-------------------------------------------|---------|----------------------|------|-----------|
| Costo dell'area                           | mq. 74  | x €/mq. 100,00       | = €. | 7.400,00  |
| Costo costruzione dell'unità (74,00x3,95) | mc. 292 | x €/mc. 290,00       | = €. | 84.680,00 |
| Oneri Urbanizzazione                      | mc. 292 | x €/mc. 16,900       | = €. | 4.934,80  |
|                                           | mc. 292 | x €/mc. 47,610       | = €. | 13.902,12 |
| Contributo costo costruzione              | mq. 74  | x €/mq. 311,71 x 10% | = €. | 2.306,65  |

|                              |      |             |            |
|------------------------------|------|-------------|------------|
|                              |      | Totale = €. | 113.223,57 |
| Spese tecniche e generali    | 20 % | = €.        | 22.644,71  |
| Spese di commercializzazione | 2 %  | = €.        | 2.264,47   |
| Profitto atteso              | 25 % | = €.        | 28.305,89  |

Totale valore commerciale = € 166.438,64

Da cui risulta un prezzo al mq. di €. 2.249,17 determinato dal rapporto tra il valore commerciale e la superficie:

€ 166.438,64 : 74 = 2.249,17 €/mq.

In considerazione che si tratta di un immobile non di nuova costruzione verrà applicato un coefficiente di decurtazione pari al 20%, 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. 2.249,17 x 0,80 = €/mq. 1.799,34 arrotondamento € 1.800,00 da cui avremo

Valore immobile = mq. 74,00 x €/mq. 1.800,00 = € 133.200,00

**Valore arrotondato = € 133.000,00**

## **D) Riepilogo delle valutazioni e media dei valori**

I valori determinati differiscono fra loro del 4,0% (<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:

€.  $(127.000,00 + 126.000,00 + 133.000,00) : 3 =$  €. 128.666,67

### **VALORE DEL BENE**

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo di **€. 129.000,00**.

### **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 **€. 116.100,00**.

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                   | €. | 129.000,00 |
| - Valore ridotto per base d'asta      | €. | 116.100,00 |
| - Spese tecniche e regol. urbanistica | €. | 0,00       |
| - Spese insoluti condominiali         | €. | 0,00       |
| <hr/>                                 |    |            |
| - Valore dell'immobile                | €. | 116.100,00 |

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

Il bene assume il valore complessivo arrotondato pari a **€. 116.000,00** (euro centosedicimila/00).

#### **G) RIEPILOGO DELL' IMMOBILE STIMATO**

| lotto | descrizione                             | indirizzo                            | importo       |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| UNO   | Appartamento per abitazione piano primo | Via Gen. Tellini, 56 – Piombino (LI) | €. 116.000,00 |

#### **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.

In fede  
**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
(Geom. Luca Turini)



Livorno, lì 03.09.2025

#### **Allegati:**

- planimetrie;
- fotografie.