



STUDIO TECNICO
Dott.Ing. Alessio Pollice
Via dei Pelaghi 98
57124 Livorno
P.IVA 01335520498
C.F. PLL LSS 69H17 E625W



Livorno, li 18 maggio 2026



TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI
ESECUZIONE N° 67/2025



G.E. : DOTT. PINNA ELISA



Oggetto : Esecuzione immobiliare



Promossa da



Contro



LOTTO 1



ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO :
DOTT. ING. ALESSIO POLLICE



Udienza successiva : 02/07/2026





Il sottoscritto Dott. Ing. Alessio Pollice con studio in Livorno, Via dei Pelaghi n. 98, nominato Esperto estimatore dal Giudice dott. Elisa Pinna per l'esecuzione in oggetto specificata, nell'udienza del 09 ottobre 2025, riferisce alla S.V. Ill.ma quanto segue :



:

LOTTO N°1

di Immobile ad uso :

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

100/100 proprietà

Ubicato nel Comune di Livorno (LI)

Via Piombanti 9D

piano terra : immobile D/8

Esecutato :

- proprietà 1/1





1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

La particella 105 Subalterno 601 del Foglio 8 di Livorno

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n°p art	data	nominativo	qu ota	regime	nominativo	qu ota	regi me	
19/1 2/20 02	oggi	13 27 4	24/1 2/20 02		1/1	Proprietà		1/1	Proprietà	compra vendita

2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI : si

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: nessuna

4) VALORE DI STIMA: € 53.000,00 a base d'asta; valore di mercato = € 62.900,26 ;

valore di mercato effettivo (detratte le somme per la regolarizzazione catastale/urbanistica) = € 58.900,26

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

Trattasi di immobile **ad uso Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**, posto al piano terra di fabbricato di numero 1 piani fuori terra, prospiciente la Via Piombanti , Comune di Livorno (Li), così formato :

Piano terra : locale ad uso **Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Fg 8, Part 105, Sub. 601, cat. D/8 Rendita : € 856,00

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE :

Attualmente l'immobile risulta libero, come risulta anche dalla prima relazione del Custode incaricato.

L'Agenzia delle Entrate di Livorno ha chiarito che attualmente non vi sono contratti di locazione o comodato.

7) SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non risulta costituito in condominio.

SOMMARIO:

- a) Descrizione del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- g) Descrizione del metodo di stima adottato;
- h) Determinazione del valore del bene immobile;
- i) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

a) Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità ad uso Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**, sita al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, di un fabbricato, sita in zona semi-periferica (v. allegata ubicazione e fotografie). All'unità commerciale con destinazione D/8 si accede direttamente dalla pubblica via Piombanti.

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.



Per l'identificazione planimetrica delle unità e dei loro locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi Pianta Stato di Fatto).



L'unità risulta di fatto composta da



vani ad uso fondo commerciale a piano terra per un totale netto di 106,82 mq :
di cui :



- n°1 locale ad uso fondo commerciale di superficie netta di 99.00 mq
- n° 1 locali ad uso wc di superficie netta di mq1.37.
- n° 1 locali ad uso wc di superficie netta di mq1.37.
- n° 1 locale ad uso anti-bagno di superficie netta di mq 2.92.
- n° 1 locali ad uso disimpegno (da ricostruire) di superficie netta di mq 2.16



La superficie commerciale dell'immobile (al lordo dei muri esterni), è di 115 mq, come da tabella sottostante ,

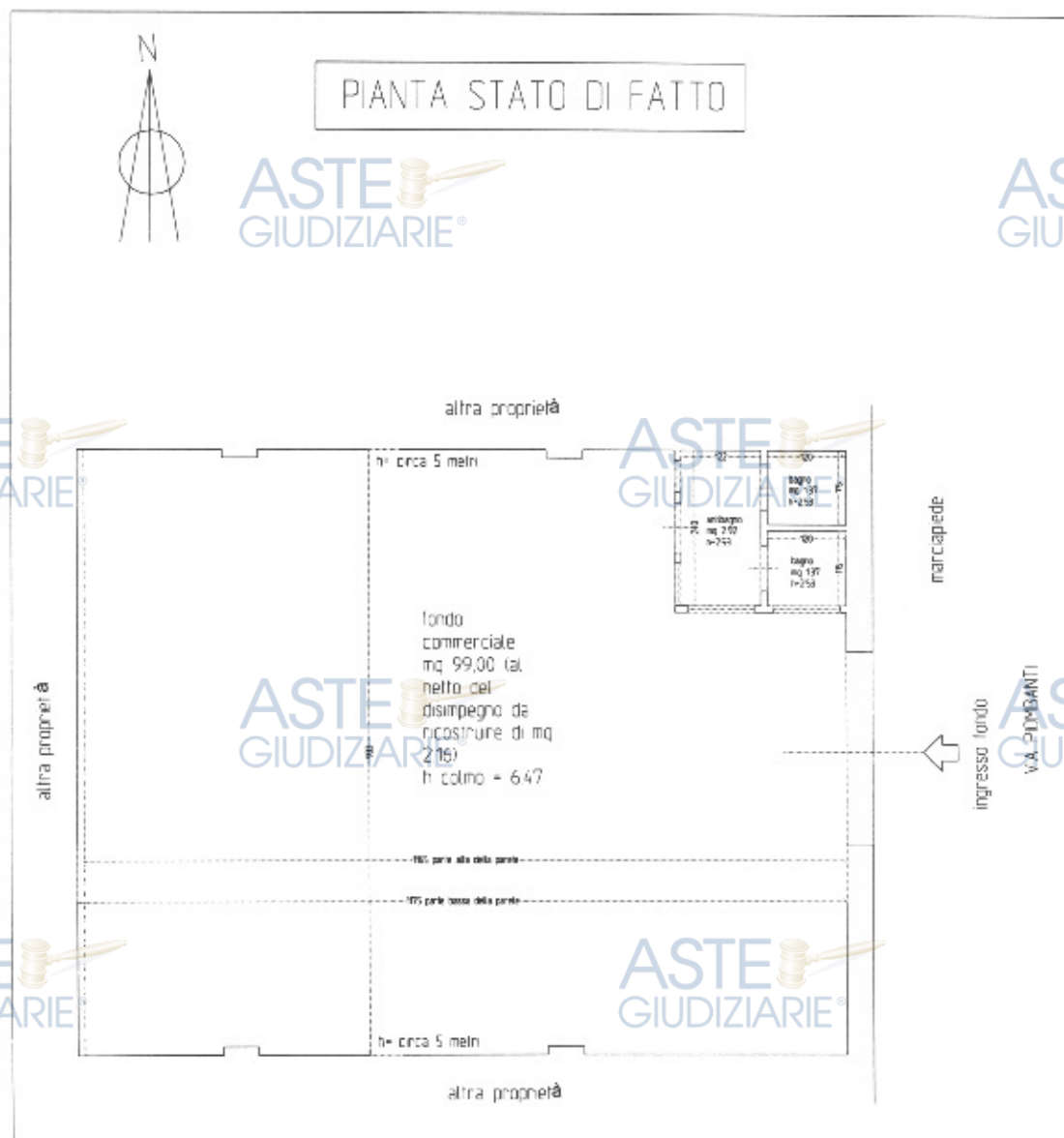


LOCALE	SUPERFICIE IN MQ	Coeff. DI TRASFORMAZIONI	SUPERFICIE EQUIVALENTE ALLA COMMERCIALE
PIANO TERRA	115.00 MQ	1.00	115.00 MQ



Di seguito la pianta dello stato di fatto dell'immobile ad uso commerciale a seguito di rilievo eseguito :





A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'immobile ad uso commerciale (D/8), risulta attualmente sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre sono presenti le altre dotazioni tecnologiche minime (elettriche e sanitarie). Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

La struttura del fabbricato è mista muratura – c.a. – legno, con muri perimetrali in muratura, mentre la pavimentazione interna del fondo è rappresentata da pavimento in gres in cattivo stato di



manutenzione, con rotture delle piastrelle e rigonfiamenti della pavimentazione, le pareti sono ad intonaco tinteggiate destanti mediocre stato manutentivo, il pavimento del bagno ed i rivestimenti sono in gres, destanti in mediocre stato manutentivo.

Il bagno risulta completo di sanitari e rivestimenti ma non è stato possibile appurare il funzionamento dei sanitari essendo attualmente il fondo privo di corrente elettrica ed acqua.

- Nel complesso il fondo commerciale a piano terra può ritenersi in condizioni igienico-sanitarie e manutentive scarse.



- La superficie utile netta del fondo a piano terra è di circa 106,82 mq

La superficie commerciale complessiva, valutando la presenza di murature esterne e tramezzature, e valutando le superfici equivalenti per come precedentemente individuate in tabella, risulta pari a circa 115,00 mq.

Confini:

l'immobile ad uso fondo commerciale risulta confinante con :

Nord : altra proprietà

Est : pubblica via Piombanti

Ovest : altra proprietà

Sud : altra proprietà

Dati catastali:

Comune di Livorno :

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Fg 8, Part 105, Sub. 601, cat. D/8 - Rendita : € 856,00

c) Descrizione catastale:





Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al :

Foglio 8 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 105, Sub. 601, cat. D/8 - Rendita : € 856,00



di seguito la pianta catastale del fondo commerciale,



Data: 13/10/2025 - n. T63061 - Richiedente: PLLLS569H17E615W

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

Dichiarazione prototipo n. 1/0063990 del 22/07/2024

Comune di Livorno

Via Giuseppe Pionbanti

civ. 9D

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 105

Subalterno: 601

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Unica planimetria in atti

Data: 13/10/2025 - n. T63061 - Richiedente: PLLLS569H17E615W

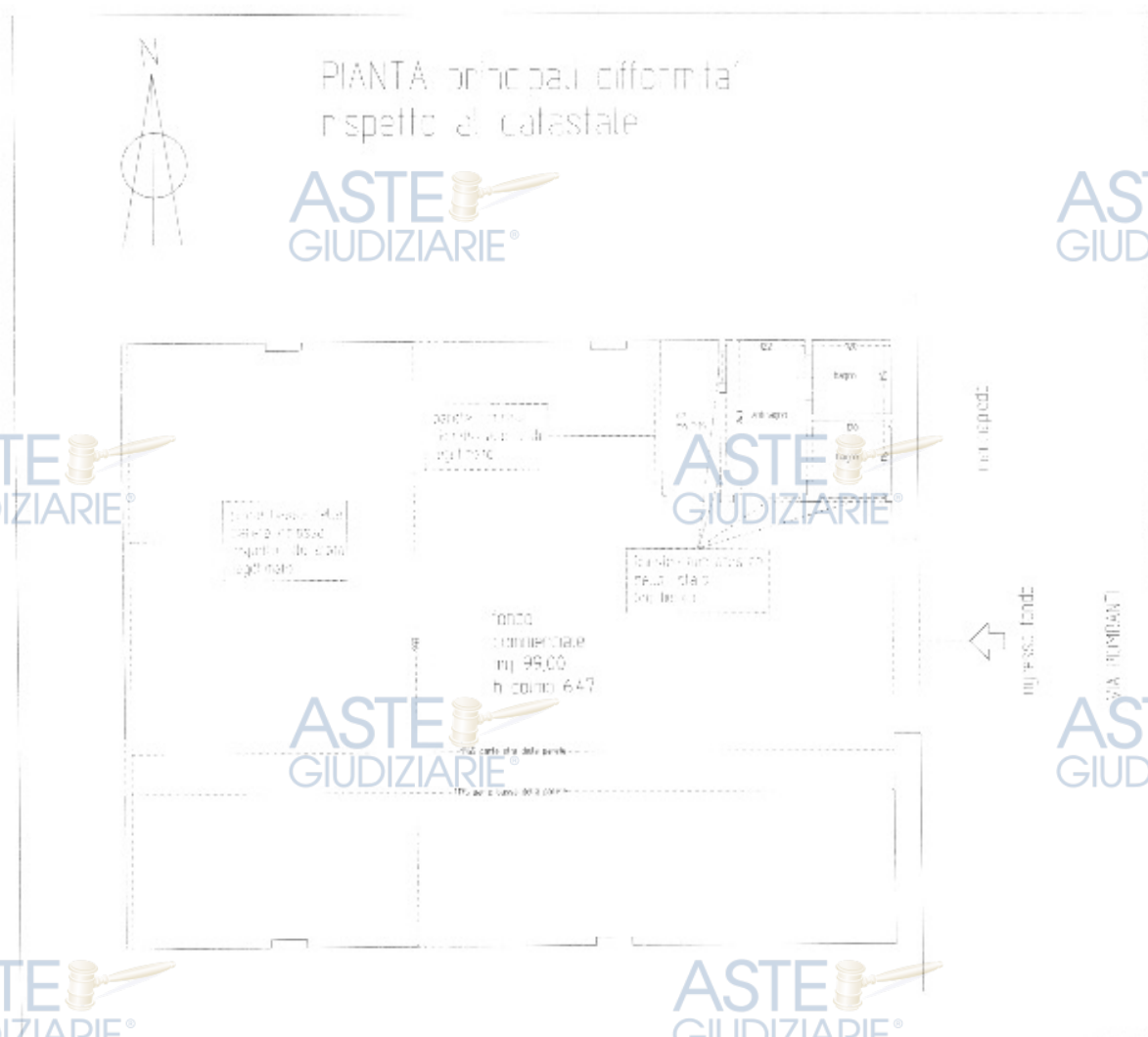
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Cat. del Fabbricato - Situazione al 23/10/2025 - Comune di LIVORNO (56125) - c. Foglio 8 - Particella 105 - Subalterno 601 - VIA GIUSEPPE PIONBANTI n. 9D Piano T

La planimetria catastale del bene, disponibile presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegata pianta catastale), risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ma con qualche piccola non conformità in quanto :

- Risulta assente il muro che realizza il disimpegno di fronte all'antibagno
- Sono presenti finestre nell'antibagno e nei bagni, non presenti nella pianta catastale
- Risulta rimossa nella parte bassa una porzione della parete lato ovest

Stato di fatto con evidenziate le difformità catastali :





Pertanto, alla luce di quanto sopra, il fondo deve essere considerato, **catastalmente non conforme**.



L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta, ovvero a nome (proprietà 1/1):



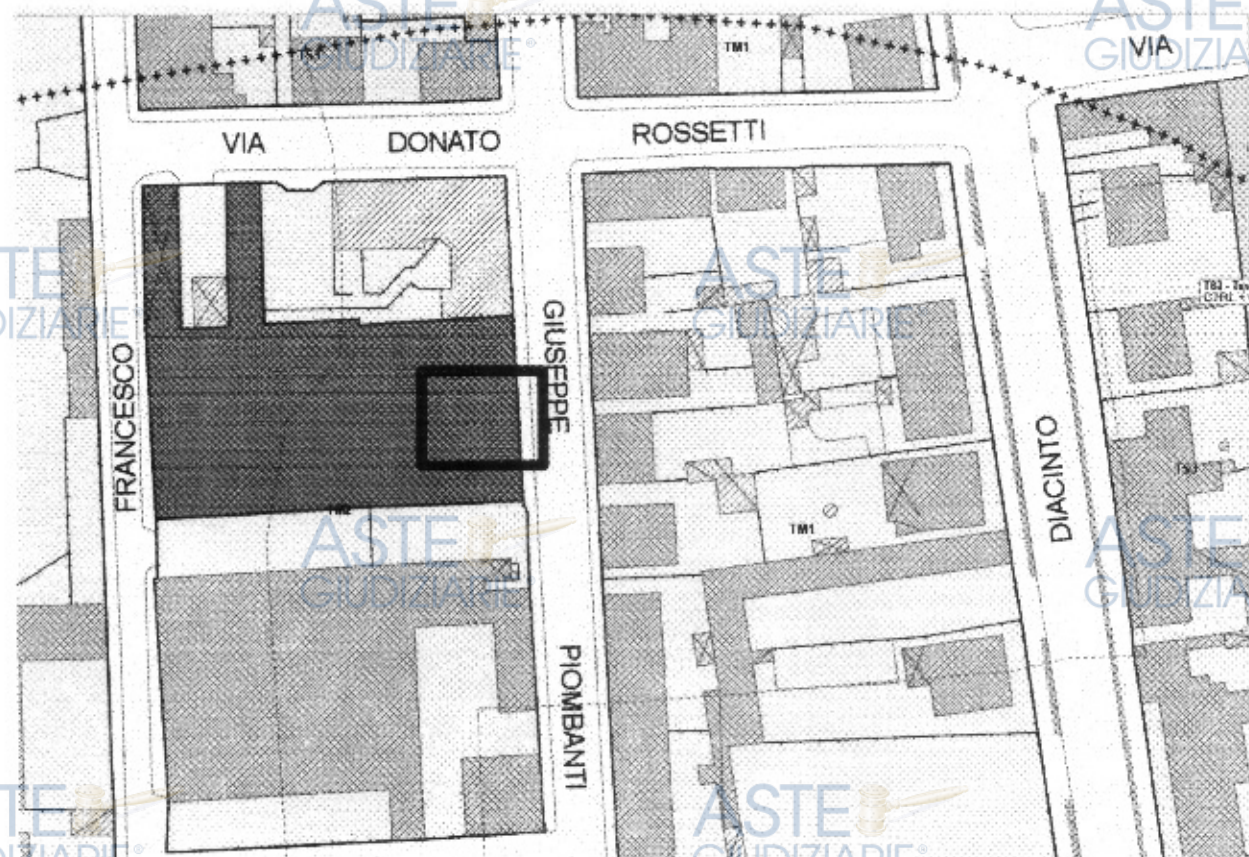
d) Descrizione urbanistica:



L'unità immobiliare risulta facente parte di fabbricato prospiciente la via Piombanti, in Livorno,



il quale risulta inserito in "Tessuti a tipologie miste a medio-alta saturazione"



E la normativa vigente sull'area risulta la seguente :



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

PS - Perimetro	Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato
PS - UTOE	UTOE 2 – Città storica e consolidata
Disciplina del territorio urbanizzato	TM2 - Tessuti a tipologie miste a medio-alta saturazione
	Zona di rispetto cimiteriale - Zona di rispetto cimiteriale
Edificato	Edificato storico o storicizzato

PS - Perimetro**Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato****PS - UTOE****UTOE 2 – Città storica e consolidata****Disciplina del territorio urbanizzato**

- Art. 17 Categorie funzionali e relative sub-articolazioni
- Art. 18 Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali
- Art. 19 Limitazione all'insediamento di nuove funzioni
- Art. 20 Attività e utilizzazioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo
- Art. 23 Categorie di intervento edilizio
- Art. 26 Frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti - Dimensioni minime alloggio.
- Art. 27 Parcheggi privati: generalità e articolazione
- Art. 28 Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
- Art. 29 Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione
- Art. 31 Interventi pertinenziali

TM2 - Tessuti a tipologie miste a medio-alta saturazione

- Art. 111 Tessuti a tipologie miste a bassa-media saturazione (TM1) e medio-alta saturazione (TM2)

Zona di rispetto cimiteriale - Zona di rispetto cimiteriale

- Art. 70 Aree per servizi cimiteriali e fasce di rispetto (ACsc)

Edificato

- Art. 97 Disciplina degli insediamenti esistenti: articolazione
- Art. 98 Disciplina degli insediamenti esistenti: disposizioni generali

- seguenti
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- del fabbricato di cui fa parte
Associazione Edilizia del 14 02

- 07/2024 – ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE**  **prot. 100**

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Dal punto di vista urbanistico è stata rilevata una sostanziale **non conformità dell'immobile** tra lo stato attuale rilevato e lo stato legittimato dato dalla CILA di cui sopra, principalmente relativa a :

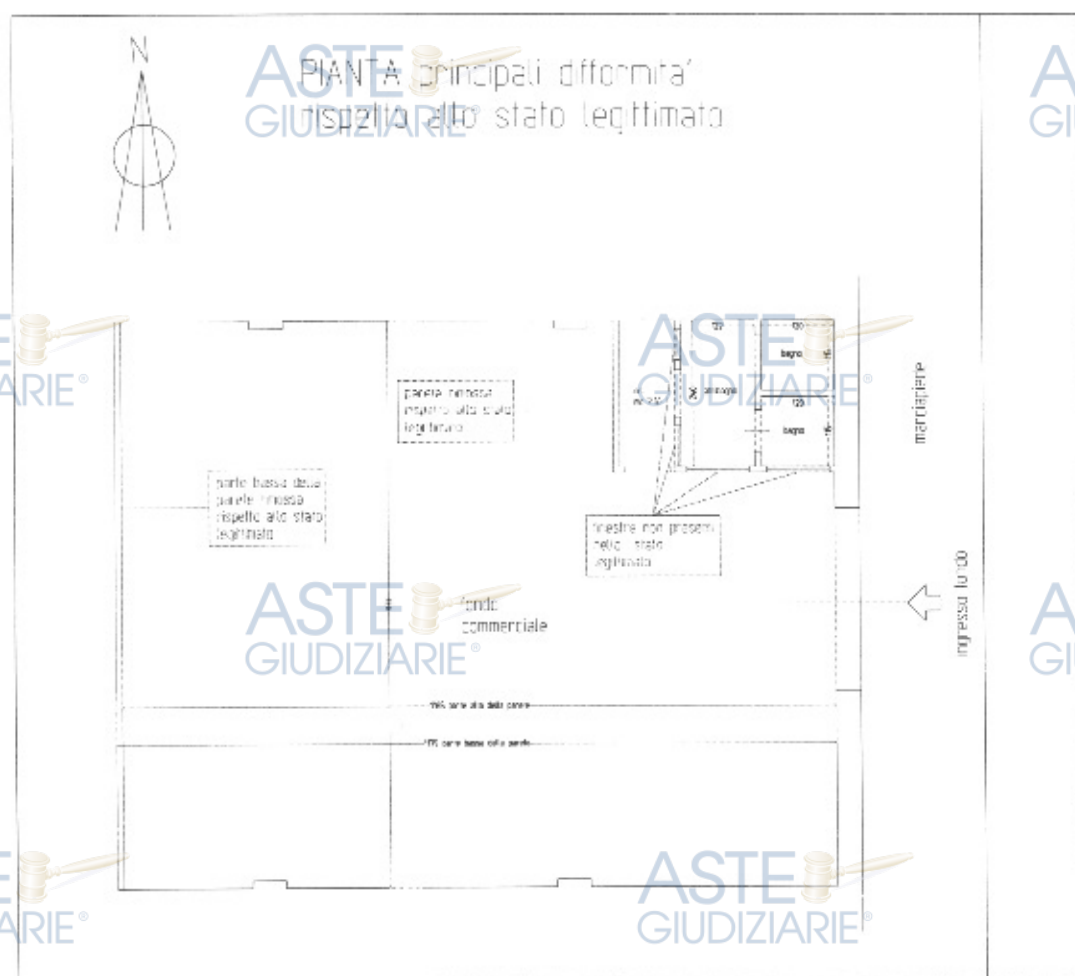
- Risulta assente il muro che realizza il disimpegno di fronte all'antibagno
- Sono presenti finestre nell'antibagno e nei bagni, non presenti nella pianta catastale
- Risulta rimossa nella parte bassa una porzione della parete lato ovest



Per quanto sopra, pertanto, l'immobile deve essere considerato **urbanisticamente non conforme.**



Si riporta di seguito tavola illustrativa delle non conformità rilevate :





Importante rilevare come, le opere, ai sensi delle normative vigenti, risulterebbero "sanabili" urbanisticamente in parte tramite una sanatoria ed in parte tramite rimessa in pristino.

In termini economici, fine primario della presente perizia, i costi relativi :

pratiche edilizie :

- Sanatoria edilizia
- Nuovo accatastamento
- Sanzione da pagare al Comune di Livorno :

Totale spese minime necessarie per pratiche burocratiche:€ 3.000,00

Rimessa in pristino :

Totale spese minime necessarie :€ 1.000,00

e) Conservatoria dei RR.II.

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

TRASCRIZIONI (Conservatoria RR.II. di Livorno)

TRASCRIZIONE A FAVORE

del 24 dicembre 2002 - Registro Particolare 13274

Pubblico ufficiale

COMPRAVENDITA

Immobili siti in LIVORNO

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana – Foglio 8 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 105, Sub. 601

A favore

Soggetto n. 1

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale



Per il diritto di PROPRIETA' 1/1



Contro

Soggetto n. 1

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1



TRASCRIZIONE CONTRO

del 09/04/2025 - Registro Particolare 4199

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. LIVORNO Repertorio 1022/2025 del 01/04/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LIVORNO

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1

Comune LIVORNO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 8 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 105, Sub. 601



A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Con sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1



Contro

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1



TRASCRIZIONE CONTRO





del 28/05/2025 - Registro Particolare 6446

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. LIVORNO Repertorio 874 del 07/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LIVORNO

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 3

Comune LIVORNO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 670, sub 628 e 629 e Foglio 8 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 105, sub 601

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE CONTRO

del 09/04/2009 - Registro Particolare 1206

Pubblico ufficiale

Repertorio 75765/7209 del 08/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1

Comune LIVORNO

Catasto FABBRICATI



Sezione urbana – Foglio 8 del Comune di Livorno, ed in particolare:
Part 105, Sub. 601

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede in

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

ISCRIZIONE CONTRO

del 07/04/2015 - Registro Particolare 1070

Pubblico ufficiale TRIB. LIVORNO Repertorio 1062/2024 del 14/11/2024

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECR. INGIUNTIVO

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 3

Comune LIVORNO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 670, sub 628 e 629 e Foglio 8 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 105, sub 601

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede in

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

f) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi, come specificato dall'Agenzia delle Entrate.

g) Precisazione sul tipo di vendita e altro

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a soggetto non privato

L'immobile fa parte di un fabbricato non riunito in condominio.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

h) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare **che trattasi di bene da considerarsi "libero"**, avendo potuto accertare la sua non conformità urbanistica e catastale (**rilevate non conformità sia urbanistiche che catastali**), la specifica destinazione a fondo commerciale (D/8), la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

i) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile, essendo risultati noti, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., taluni dati estrapolati da intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Anche tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai non secondari fattori riportati al precedente punto (h).

Applicazione del metodo MCA:

CARATTERISTICA	Unità A (Part. 9323 del 07/24)	Unità B (Part 8000 del 6/25)	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	68.000	172.500	X?
Data contratto DAT (mesi)	20	10	
Superficie comm SC (mq)	130	326	115
Serv. igien. SERV (n)	1	1	1
Stato manutentivo STM	1	1	1
Livello di piano LIV	1	1	1

Riepilogo degli indici mercantili:

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

saggio del livello di piano = 0,02

saggio per unità indipendente = 0,05

Analisi dei prezzi marginali:

$$pA(DAT) = 68.000 \times 0,015/12 = 85$$

$$pB(DAT) = 172.500 \times 0,015/12 = 215,62$$

$$pA(SC) = 68.000/ 130 = 523,07$$

$$pB(SC) = 172.500/ 326 = 529,14$$



$$p(\text{SER}) = 7.500 \times (1-15/20) = 1.875,00$$

$$p(\text{STM}) = 35.000,00.$$

$$pA(\text{LIV}) = 68.000 \times 0,02 = 1.360$$

$$pB(\text{LIV}) = 172.500 \times 0,02 = 3.450$$



Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":

-Unità A-

$$68.000 + (20-0) \times 85 + (115-130) \times 523,07 + (1-1) \times 1.875,00 + (1-1) \times 35.000 + (1-1) \times 1.360 =$$

$$= 68.000 + 1.700,00 - 7.846,05 + 0,00 + 0,00 + 0,00 = 61.853,95$$



-Unità B-

$$172.500 + (10-0) \times 215,62 + (115 - 326) \times 529,14 + (1-1) \times 1.875,00 + (1-1) \times 35.000 + (1-1) \times 3.450 =$$

$$= 172.500 + 2.156,20 - 111.648,54 + 0,00 + 0,00 + 0,00 = 63.007,66$$

Il valore attuale di mercato dell'immobile da valutare sarà pertanto rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, ovvero pari a:

$$Vm' = (61.853,95 + 63.007,66) / 2 = \mathbf{\text{€ } 62.430,80}$$



Ragionando invece in termini oggettivi di mercato, sentite agenzie ed operatori di zona, valutata attentamente la situazione attuale del mercato immobiliare del territorio e della zona in interesse e le tabelle OMI e del borsino immobiliare, relative alle quotazioni immobiliari, tenendo conto del medio stato di manutenzione dell'immobile, è possibile ponderare i valori e addivenire ad un valore di mercato, per il nostro immobile ad uso commerciale dotato di una superficie commerciale stimata pari a 115 mq e nello stato manutentivo in cui si trova, pari a:

da tabelle OMI :

$$Vm'' = \text{mq } 115 \times 608,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 69.920,00}$$

Da borsino immobiliare :

$$Vm''' = \text{mq } 115 \times 490,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 56.350,00}$$





Il Valore di Mercato calcolato sulla media dei valori ottenuti può esser stimato pertanto pari a:

$$Vm = (\text{€ } 62.430,80 + \text{€ } 69.920,00 + \text{€ } 56.350,00) / 3 = \text{€ } 62.900,26$$



A tale importo andranno ovviamente detratte le somme necessarie per le spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale, valutate in **€ 4.000,00**.

Per cui otteniamo:

Vm effettivo = € 58.900,00 (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).



VALORE A BASE D'ASTA :

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato effettivo del bene: **€ 58.900,00**

Detrazione percentuale forfettaria: ~10%

$$\text{€ } 58.900,00 \times 0.90 = \text{€ } 53.010,00$$



TOTALE arrotondato: € 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00) a base d'asta.



j) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta difficilmente divisibile a causa delle dimensioni dell'unità immobiliare.



Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.





Livorno, li 18/05/2026

L'ESPERTO



f.to Pollice Ing. Alessio



Dott. Ing. Alessio POLLICE
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO
SEZ. A Ing. Civile - Ambientale
N. 1611 Ing. Industriale
Ing. dell'Informazione

[Handwritten signature]

Allegati

- Ubicazione
- Visura catastale storica
- Pianta catastale attuale fondo commerciale
- Pianta stato di fatto fondo commerciale
- Pianta non conformità catastali fondo commerciale
- Pianta non conformità urbanistiche fondo commerciale
- Relazione non conformità urbanistiche
- Tabelle borsino immobiliare e OMI
- Documentazione comunale di riferimento
- Comunicazione Agenzia Entrate su locazioni
- Documentazione fotografica
- Ricevuta invio PEC con perizia a Creditore procedente ed società esecutata

