

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. IMM. N° 28/2025

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Simona Capurso.

Esperto stimatore: [REDACTED]

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, con sede a Pisa.

Data prossima udienza: 23 ottobre 2025.

LOTTO UNICO

Prospetto Riassuntivo

1) Continuità trascrizioni: all'attuale proprietario [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per acquisto fattone dalla [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del Notaio Marta Cavallini di Livorno del 19/01/2022, repertorio n. 54994, trascritto a Livorno il 24/01/2022 al n. 645 del particolare.

Alla [REDACTED] il bene era pervenuto, insieme a maggior consistenza, per acquisto fattone dalla [REDACTED]

[REDACTED] con atto a rogito del Notaio Marta Cavallini di Livorno del 18/12/2013, repertorio n. 49796, trascritto a Livorno in data 24/12/2013 al n. 11068 del particolare.

Alla [REDACTED]

[REDACTED] il bene era pervenuto, insieme a maggior consistenza, con atto di conferimento al fondo da parte [REDACTED]

[REDACTED] a rogito del Notaio Carlo Marchetti di Rho del 18/07/2005, repertorio n. 804, trascritto a Livorno in data 30/07/2005 al n. 8559 del particolare.

All' [REDACTED]

[REDACTED] il bene era pervenuto, insieme a maggior consistenza, con atto del Notaio Francesco Scardilli Basile di Roma del 27/01/1966, trascritto a Livorno in data 05/02/1966 al n. 572 del particolare.

2) Abusi edilizi: nel sopralluogo avvenuto il 22 luglio scorso, non sono emersi abusi edilizi interessanti l'unità immobiliare pignorata.

3) Cause ostative alla vendita: gli accertamenti non hanno riscontrato la presenza di cause ostative alla vendita.

4) Valore di stima: € 162.000,00 → Valore base asta € 142.000,00.

5) Descrizione sommaria: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al piano quarto, interno 18, del fabbricato condominiale denominato "Palazzo Centrale", ubicato nel Comune di Livorno in Via dei Carabinieri n. 28, composto da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno cieco, loggetta accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. La Superficie esterna lorda è di circa mq. 70, mentre la superficie utile della loggetta è di circa mq 5,60. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 94 Particella 3895 Subalterni 679, categoria A/2, classe

4, consistenza 3 vani, rendita € 526,79.

Confini: corridoio condominiale, appartamento sub. 672, affaccio su Via Cossa, appartamento sub. 678, salvo altri e più precisi confini.

6) Stato di occupazione dell'immobile: occupato dall'esecutato, quindi da considerarsi libero.

Il sottoscritto

nominato esperto

stimatore nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, avendo effettuato tutte le ricerche necessarie all'individuazione del bene, redige la presente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

allo scopo di far conoscere al giudice, la valutazione della consistenza patrimoniale del bene in esame.

Premesso

- che il procedimento di cui all'oggetto, riguarda il pignoramento immobiliare del 23/12/2024 repertorio 5614, trascritto a Livorno in data 29/01/2025 al n° 924 del particolare, in favore

contro

- che per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è attenuto alla certificazione notarile attestante le risultanze ventennali in atti alla procedura; eseguendo la ricerca dell'atto di provenienza per l'integrazione della copertura del ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento; eseguendo l'aggiornamento ipotecario a nome dell'esecutato fino al 02/09/2025 ed acquisendo copia dell'atto di provenienza all'attuale proprietario;

- che il sopralluogo all'immobile pignorato è avvenuto alla presenza del Custode, in data 22/07/2025;

ciò premesso

si redige di seguito la relazione dell'ausiliario che si articola nei seguenti paragrafi:

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- DESCRIZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- STATO DI POSSESSO DEL BENE
- ONERI DI NATURA CONDOMINIALE
- DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- D.LGS N. 42/04
- STIMA DEL BENE
- REGIME FISCALE DELLA VENDITA
- SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005
- ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO
- LIMITI, ASSUNZIONI E PRECISAZIONI

RELAZIONE PERITALE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato a Livorno, Via dei Carabinieri n. 28, per cui si procede come **Lotto Unico**.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il bene in esame, è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, così come segue:

- **Foglio 94, particella 3895, subalterno 679, categoria A/2 di classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 526,79.**

Situazioni catastali e variazioni dell'unità immobiliare indicate in visura:

- Variazione nel classamento del 05/11/2018, Pratica n. LI0067545, n.23319.1/2018.
- Ultimazione di fabbricato urbano del 20/12/2017 Pratica n. LI0071986, n.14242.1/2017.
- Frazionamento e fusione del 10/04/2017 Pratica n. LI0021475, (n.3802.1/2017).

Intestazione catastale:

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

La rappresentazione della planimetria catastale è conforme allo stato di fatto dell'appartamento.

Si allegano la visura catastale (**allegato n° 1**), la planimetria catastale (**allegato n° 2**) e l'elaborato planimetrico catastale (**allegato n° 3**).

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un appartamento residenziale posto al piano quarto di un bel fabbricato recentemente ristrutturato con materiali di pregio, ben tenuto, posto nel centro storico di Livorno all'interno del Pentagono del Buontalenti. Il fabbricato denominato "Palazzo Centrale" è stato edificato nel 1960,

eretto con otto piani fuori terra, è stato recentemente ristrutturato con fine lavori nel 2018; vi si accede con doppio ingresso da Via dei Carabinieri 28 e da Via Cossa, attraverso l'androne condominiale, il corpo scale e il doppio vano corsa ascensore.

Tra le parti comuni condominiali del fabbricato, oltre a quelle previste dalla legge, sono compresi i subalterni catastali dal 646 al 651 inclusi, della particella 3895 del foglio 94, come beni comuni non censibili, così come indicato nell'atto di provenienza all'esecutato al quale si rimanda per un maggior dettaglio.

L'appartamento in esame è contraddistinto dal numero d'interno 18, posto al piano quarto in affaccio alla Via Cossa ed è composto da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno cieco, loggetta accessibile sia dal soggiorno che dalla camera.

La superficie esterna lorda è di circa mq. 70, mentre la superficie utile della loggetta è di circa mq 5,60.

Alla data del sopralluogo eseguito, l'appartamento risultava caratterizzato dalle seguenti tipologie di rifinitura: pavimenti in parquet ad eccezione di bagno e cottura in monocottura; bagno rivestito a parete con piastrelle di ceramica/monocottura; finestre in pvc con doppi vetri, porte interne in legno tamburato; impianto idrico-sanitario sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia dotato di salvavita; impianto di riscaldamento/raffrescamento/produzione-acqua-calda centralizzato a pompe di calore, con unità fan-coil interne. Gli impianti sono stati certificati con la fine lavori della ristrutturazione del 2018 e con la conseguente Attestazione di Agibilità delle unità immobiliari e del fabbricato depositata

in Comune.

Il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico installato sulla copertura condominiale.

Allegato B all'atto di provenienza all'esecutato l'Attestazione di Prestazione Energetica emesso in data 04/01/2018 in classe C 88,69 kWh/m²anno.

Si allegano: fotografie scattate il 20.07.2025 (allegato n° 4), rappresentazione grafica dello stato rilevato al sopralluogo (allegato n° 5).

**CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI
PIGNORAMENTO:**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 23/12/2024 repertorio 5614, trascritto a Livorno in data 29/01/2025 al n° 924 del particolare, corrispondono ai dati catastali del bene in esame.

PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI:

All'attuale proprietario [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per acquisto fattone dalla [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del Notaio Marta Cavallini di Livorno del 19/01/2022, repertorio n. 54994, trascritto a Livorno il 24/01/2022 al n. 645 del particolare.

Alla [REDACTED], il bene era pervenuto, insieme a maggior consistenza, per acquisto fattone dalla [REDACTED]

[REDACTED] con atto a rogito del Notaio Marta Cavallini di Livorno del 18/12/2013, repertorio n. 49796, trascritto a Livorno in data 24/12/2013 al n. 11068 del particolare.

Alla [REDACTED]
[REDACTED] il bene era pervenuto, insieme a

maggior consistenza, con atto di conferimento al fondo da parte [REDACTED]

[REDACTED] a rogito del Notaio Carlo Marchetti di Rho del 18/07/2005, repertorio n. 804, trascritto a Livorno in data 30/07/2005 al n. 8559 del particolare.

All' [REDACTED]

[REDACTED] il bene era pervenuto, insieme a maggior consistenza, con atto del Notaio Francesco Scardilli Basile di Roma del 27/01/1966, trascritto a Livorno in data 05/02/1966 al n. 572 del particolare.

Si allega l'atto di provenienza dell'immobile (**allegato n° 6**).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI pregiudizievoli:

Dall'esame della certificazione notarile agli atti e dall'ispezione ipotecaria di aggiornamento fatta a nome dell'esecutato sino al 02/09/2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si allega l'ispezione ipotecaria (**allegato n° 7**).

Trascrizioni:

● ***Trascrizione del 29/01/2025 particolare n° 924:***

Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Livorno del 23/12/2024 repertorio n. 5614, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Iscrizioni:

● ***Iscrizione del 24/01/2022 particolare n° 122:***

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Marta Cavallini di Livorno del 19/01/2022 repertorio n.

54995/35743, in favore [REDACTED] e contro [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

L'immobile è in possesso della persona esecutata per cui da considerarsi libero.

La verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non ha riscontrato contratti di locazione e/o comodato registrati sull'immobile. Si allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n° 8).

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Contattato l'Amministratore di Condominio circa eventuali pendenze condominiali, lo stesso ha comunicato che:

- l'attuale proprietà esecutata non è in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal 01/05/2023 per un importo complessivo pari ad € 3.772,05;
- che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;
- la quota ordinaria condominiale a carico del bene è attualmente pari ad € 265,35 bimestrali;
- la quota millesimale generale del bene è di 10,314 millesimi;
- il condominio ha attivato pignoramento presso terzi.

Si comunica altresì che il debito condominiale è maggiore della cifra suddetta a far data dal 01/05/2021 e che il Condominio è intervenuto nella presente procedura esecutiva.

Si comunica infine che, ai sensi dell'ex Art. 63 disp. att. c.c. comma 4,

"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"; in sostanza i 2 anni precedenti.



Si allega la comunicazione dell'amministratore (**allegato n° 9**).

DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:

Per accertare la conformità edilizia del bene in esame, lo scrivente ha eseguito la ricerca delle pratiche edilizie presentate a nome dei vari proprietari presso il Comune di Livorno. La ricerca eseguita ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruzione rilasciato con la Licenza n. 118 del 15/04/1960 con la quale è stato edificato il fabbricato e successivo rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 180 del 31/12/1962;
- Comunicazione di inizio lavori di straordinaria manutenzione protocollo 21903 del 12/03/2015 per le opere preliminari di bonifica propedeutiche al successivo risanamento conservativo del fabbricato.
- SCIA protocollo 32032 del 10/04/2015 per l'intervento di risanamento conservativo ed il recupero del fabbricato nella sua destinazione residenziale originaria con la realizzazione di unità residenziali e terziarie;
- Protocollo 59374 del 25/06/2015 deposito della documentazione integrativa e di sostituzione degli elaborati della Scia prot. 32032 del 10/04/2015;
- SCIA protocollo 92715 del 23/09/2015 VARIANTE 1 alla Scia prot. 32032 del 10/04/2015;
- SCIA protocollo 85212 del 25/07/2016 VARIANTE 2 alla Scia prot. 32032 del 10/04/2015;
- SCIA protocollo 130498 del 07/11/2016 VARIANTE 3 alla Scia prot. 32032 del 10/04/2015;
- Protocollo 19772 del 12/02/2018 FINE LAVORI con VARIANTE della



Scia prot. 32032 del 10/04/2015;

- ATTESTAZIONE di AGIBILITA' protocollo 30355 del 06/03/2018.

D.LGS. N. 42/04:

Il bene non risulta compreso in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 (ex L. 1497/39).

STIMA DEL BENE:

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio

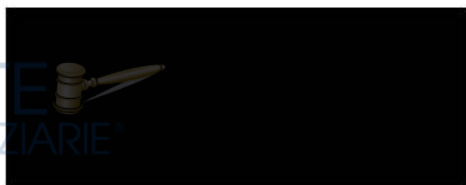
interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è 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 e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile/urbanistica, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;



- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese; particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Al prezzo determinato quale base asta, verranno detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizio/urbanistica e per le pendenze condominiali se presenti.

Valore di Mercato del bene:

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo di confronto "Market Comparison Approach" (MCA) indicato dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione, recependo i prezzi praticati per la compravendita di immobili simili, del solito segmento immobiliare del bene da valutare (*Subjet*), in quanto il principio fondamentale su cui si basa MCA è che sarà il mercato a stabilire il prezzo del bene da stimare, così come ha stabilito i prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il procedimento di stima MCA, una volta recepiti i prezzi di immobili presi a confronto (*Comparabili*), da atti di compravendita realmente avvenuti, raffronta le varie caratteristiche che distinguono ogni singolo bene, con aggiustamenti dei prezzi in base alle caratteristiche dei beni comparabili rispetto al bene da stimare (*prezzi marginali*), determinando il prezzo corretto che i *Comparabili* avrebbero avuto, qualora fossero venduti alla data della stima con le caratteristiche del *Subjet*.

La ricerca eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, per il reperimento degli atti di compravendita effettuati sul fabbricato "Palazzo Centrale" (lo stesso fabbricato dell'appartamento pignorato), ha



riscontrato i seguenti atti di compravendita:

Comparabile A: Trascrizione del 08/07/2025 n. 8462 del particolare, atto Notaio Colosimo Andrea del 04/07/2025 repertorio n. 52838, appartamento al piano settimo in Via dei Carabillieri n. 28, censito al Foglio 94 Particella 3895 Subalterno 692, categoria A/2 di classe 4°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 97 mq, Prezzo € 221.500,00.

Comparabile B: Trascrizione del 07/04/2023 n. 4395 del particolare, atto Notaio Marta Cavallini del 03/04/2023 repertorio n. 55635, appartamento al piano sesto in Via dei Carabillieri n. 28, censito al Foglio 94 Particella 3895 Subalterno 689, categoria A/2 di classe 4°, consistenza 6 vani, superficie catastale 112 mq, Prezzo € 240.000,00.

Le caratteristiche analizzate che differenziano principalmente i due immobili comparabili con l'immobile da stimare, sono: la data della compravendita, i dati di superficie principale e degli accessori, il numero dei servizi igienici e il livello di piano.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle suddette caratteristiche, sono stati assunti i seguenti dati:

Data: è stato attribuito un incremento annuo del 3%.

Stato di manutenzione: per quanto si è potuto evincere dagli atti di compravendita, gli appartamenti sono tutti stati completati nel 2018, quindi sono stati considerati nelle solite condizioni di manutenzione.

Livello di piano: gli appartamenti sono compresi in un fabbricato dotato di doppio impianto ascensore per cui si è ipotizzato un incremento del 1% all'aumentare del piano.

Servizi igienici: si è considerato un valore di € 4.000,00 a bagno.

Applicando il metodo MCA, come da Tabella di calcolo allegata, è stato determinato il valore di mercato del bene in € 162.000,00 pari ad un valore unitario al mq di superficie commerciale di €/mq 2.225,00.

Si allega Tabella di calcolo MCA, (**allegato n° 10**).

VALORE DI MERCATO STIMATO DEL BENE € 162.000,00.

Determinazione del Prezzo Base d'Asta:

Per applicare una percentuale di riduzione al valore di mercato stimato ed ottenere così il valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta), lo scrivente ha eseguito, sul portale procedure.it, la ricerca di beni comparabili aggiudicati nel Comune di Livorno in modalità di ricerca Mappa, con destinazione residenziale di media dimensione. Dai risultati ottenuti nel confronto di tipo statistico, si applica la media percentuale più alta e cioè quella della divergenza tra prezzo di aggiudicazione e valore di mercato, pari a 90,10 %, per cui il deprezzamento da applicare al valore di mercato stimato è pari al 10% arrotondato.

Riduzione del Valore di mercato del bene:

$$€ 162.000,00 \times 0,90 = € 145.800,00$$

Al valore determinato vanno detratti i costi delle pendenze condominiali pari ad € 4.000,00 arrotondati.

$$\text{Detrazione costi} = € 145.800,00 - € 4.000,00 = € 141.800,00$$

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 142.000,00

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

Il trasferimento del bene in esame è soggetto all'applicazione dell'imposta proporzionale di registro in quanto il proprietario è una persona fisica.

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL

DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi ex Art. 9 Dlgs N. 122/2005:

Nel caso in esame, non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005.

ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Descrizione del bene ⇒ paragrafi: "Descrizione del bene" e "Descrizione Catastale" oltre alla descrizione sommaria del prospetto riassuntivo.

Formalità da annotare e provenienza ⇒ paragrafo "Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli", "Proprietà del Bene e Titolari di Diritti Reali".

Legge 47/85 ⇒ paragrafo "Descrizione e Conformità Urbanistica".

LIMITI, ASSUNZIONI E PRECISAZIONI:

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:

- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti minimi sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e s.m.i.;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile ai sensi della Legge 46/90, del DM 37/2008 e s.m.i.;
- conformità urbanistica delle parti comuni dell'edificio.

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù tra le varie unità immobiliari confinanti, quali: vedute, tubazioni, condutture per passaggio impianti, scarichi ecc...



Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalle planimetrie catastali allegare al titolo dell'atto di compravendita e scaricate su Sister.

La presente relazione è stata inviata al debitore ed ai creditori. Si allegano le ricevute di invio (**allegato n° 11**).

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Livorno, 15 settembre 2025.

IL TECNICO

Allegati: N. 01 – visura catastale

N. 02 – planimetria catastale

N. 03 – elaborato planimetrico catastale

N. 04 – fotografie scattate il 22/07/2025

N. 05 – rappresentazione grafica dello stato rilevato al sopralluogo

N. 06 – atto di provenienza dell'immobile

N. 07 – ispezione ipotecaria

N. 08 – comunicazione dell'Agenzia delle Entrate

N. 09 – comunicazione dell'amministratore

N. 10 – tabella di calcolo MCA

N. 11 – ricevute di invio della relazione alle parti