

Geom. FULVIO VAIANI

STUDIO TECNICO

57126 LIVORNO - Piazza Manin 1

tel. 0586895655 – fax 0586205975 – cell. 3485190490

email geometravaiani@libero.it – fulvio.vaiani@geopec.it

Livorno 08/02/23

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

CURATELA EREDITA' GIACENTE ALFANO MARIO

(R.G. N. 250/2018 V.G.)

GIUDICE DOTT. ROBERTO URGESE

CURATORE DOTT.SSA CLAUDIA CENERINI

RELAZIONE DI STIMA

Immobile 1: Fondo Commerciale in Viale Caprera 57, Livorno

Immobile 2: Fondo Commerciale in Via Giovannetti 14, Livorno

INDICE

- Premessa	pag.	02
IMMOBILE VIALE CAPRERA 37.....	pag.	04
- Descrizione del bene	pag.	05
- Individuazione. Confini. Estremi catastali. ..	pag.	07
- Conformità catastale	pag.	09
- Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate.	pag.	09
- Stato di possesso	pag.	13
- Regolarità urbanistica, abitabilità, vincoli.....	pag.	13
- Stima del bene	pag.	15
IMMOBILE VIA GIOVANNETTI 14	pag.	22
- Descrizione del bene	pag.	23
- Individuazione. Confini. Estremi catastali. ..	pag.	24
- Conformità catastale	pag.	26
- Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate.	pag.	26
- Stato di possesso	pag.	29
- Regolarità urbanistica, abitabilità, vincoli.....	pag.	29
- Stima del bene	pag.	32
- Conclusioni	pag.	35
- Elenco allegati	pag.	35

PREMESSA

In seguito all'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Claudia Cenerini, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 886, ed iscritto all'albo dei consulenti del Tribunale di Livorno ha eseguito gli accertamenti ed i sopralluoghi d'uopo principalmente consistenti in:

- Accertamento urbanistico, eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno;

- Accertamento catastale eseguito con accesso telematico e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Livorno;
- Ispezione ipotecaria eseguita in via telematica, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Sopralluogo in loco per rilevazione metrica e fotografica dei beni;
- Acquisizione dei dati di comparazione, tramite indagine di mercato, per esecuzione di relazione di stima;
- Redazione della presente relazione oltre quanto altro sia risultato necessario al fine di evadere integralmente l'incarico assegnatomi.

Visto tutto quanto sopra premesso il sottoscritto esperto estimatore espone quanto segue.

IMMOBILE RIF. 1

Fondo uso commerciale al piano terra di viale Caprera 37, per la quota di piena proprietà, collegato a locale seminterrato inagibile, non menzionato nell'atto di provenienza, ma riportato nella planimetria catastale.

PROSPETTO RIASSUNTIVO:

- Attuale intestato

1. ALFANO MARIO (CF LFNMRA56L11D612T), nato a FIRENZE (FI) il 11/07/1956. Diritto di: Proprietà' 1/1

- Provenienza

Trascrizione Registro generale n. 10571 Registro particolare n. 6349
Data di presentazione 22/09/1987, data del Rogito 27/08/87.

Il bene è così descritto:

- "Fondo uso magazzino posto al piano terreno, composto da un solo vano con due piccole retrostanze"

Di fatto non risulta indicato, nell'atto di acquisto, il locale seminterrato.

- Conformità urbanistica

Conforme

- Conformità catastale

Conforme

- Valore di base dell'asta e di mercato

Probabile valore mercato € 81.000,00 (ottantunmila euro).

- Riferimenti catastali

Identificativi:

- Comune di LIVORNO, Foglio 93, Particella 134, Subalterno 1,

Classamento:

Rendita: Euro 2.977,79, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 127 m2
(sup. catastale mq. 133)

- Stato di occupazione.

Libero

Descrizione del bene.

L'immobile oggetto di trattazione ha accesso indipendente direttamente dal viale Caprera. Esso è collocato al piano terra di più ampio edificio e si sviluppa su due livelli, seminterrato e piano terra.

L'edificio nel suo complesso è di vecchia costruzione, antecedente il 1900. Esso si eleva su sei piani fuori terra, ed è realizzato con struttura portante in pietrame e solai in legno. Detto edificio è privo di impianti comuni, quali autoclave, ascensore e riscaldamento.

La facciata lato strada si presenta in stato manutentivo scadente con alcune porzioni di intonaco e pittura sfogliati o distaccati, soprattutto nella parte bassa. La facciata retrostante e la copertura non sono state ispezionate.

L'unità immobiliare ha destinazione catastale ad uso commerciale ed è composta da due vani, piccolo disimpegno e due servizi igienici al piano terra ed altri locali cantina al piano seminterrato. In merito a questi ultimi si specifica che in sede di sopralluogo il piano seminterrato è risultato allagato da liquami di natura ignota e totalmente inaccessibile, presumibilmente per un guasto occorso alla pompa di sollevamento CONDOMINIALE ivi collocata.

Il locale in perizia si presenta in stato di abbandono ed in stato manutentivo mediocre. I pavimenti sono in cotto o similare, i solai sono in legno, con controsoffitto in cartongesso nel primo locale a cui si accede, e con struttura lignea a vista nel vano adiacente. Le pareti interne presentano tracce di umidità, alcune parti di intonaco sono in

distacco. I servizi igienici sono provvisti di rivestimento in colore bianco, con lavabo e wc. Il tutto di tipo economico ed in condizioni manutentive scadenti.

Nel locale bagno è installata una caldaia murale, la quale risulta comunque scollegata dagli impianti idrici. In generale non si ha indicazioni sullo stato d'uso e di funzionamento degli impianti. La scala di accesso al seminterrato sopra citato è collocata nel primo vano, entrando dalla pubblica via. Si specifica inoltre che l'ingresso ai locali posti al piano terra avviene previa il superamento di tre gradini, risultando quindi non conforme alle norme inerenti il superamento delle barriere architettoniche. Tutto quanto sopra si sviluppa su una superficie interna lorda (SIL) così determinata:

- Fondo mq. 72,30;
- Scantinato mq. 87,70 (rilevato graficamente);
- Superficie Lorda Esterna del solo piano terra (SEL) mq. 84,74

➤ ***Per quanto attiene lo scantinato si precisa quanto segue.***

Il locale non risulta nell'atto di acquisto del sig. Alfano, che di fatto, pur essendone utilizzatore non appare come proprietario. Inoltre lo stato di allagamento a cui è soggetto il detto vano, lo rende di fatto inutilizzabile. Per le presenti ragioni il sottoscritto ha ritenuto di non utilizzare le superfici in questione quali superfici commerciali, ai fini della stima a seguito riportata.

➤ ***Complessivamente la superficie mercantile utilizzata nella presente stima è pari alla SEL per mq. 84,70.***

- Dell'immobile non è nota la classe energetica

Individuazione del bene. Ubicazione. Confini ed estremi catastali

La proprietà dell'immobile oggetto di stima è così descritta:

- Diritto di proprietà per 1/1 di fondo uso commerciale posto nella città di Livorno al civico 37 di viale Caprera piano terreno, composto di due vani contigui, con servizi igienici. Fanno parte della proprietà, annessi, connessi, pertinenze, servitù attive e passive.

Si specifica che il fondo è collegato con il locale seminterrato, non citato nell'atto di provenienza, ma inserito nella planimetria catastale a partire dal 20/02/93 (var. 10762). Esso immobile confina con la predetta via, con l'androne del civico 39 sul lato destro, e la particella 132 sul lato sinistro (guardando la facciata) ed è individuato al catasto fabbricati con i seguenti riferimenti:

- **Identificativi:**

- Comune di LIVORNO, Foglio 93, Particella 134, Subalterno 1,

- **Classamento:**

Rendita: Euro 2.977,79, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 127 m2 (sup. catastale mq. 133)

- **Intestati catastali:**

1. ALFANO MARIO (CF LFNMRA56L11D612T), nato a FIRENZE (FI) il 11/07/1956. Diritto di: Proprietà' 1/1

- **Identificativi catastali progressi e variazioni:**

→ dall'impianto al 01/01/1992, Foglio 16A, Particella 1270, Subalterno 1, Rendita: Lire 876, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 79 m2, Partita: 15746.

→ dal 01/01/1992 al 01/01/1994. Foglio 16A, Particella 1270, Subalterno 1. Rendita: Lire 695.200, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 79 m2, Partita: 15746. Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- VARIAZIONE del 20/02/1993 in atti dal 25/02/1993 FUS.CON UNITA`NON CENS.ED AFFERENTE FABBR.CENSITO (n. 10762/1993). Annotazioni: da verific.10762/93.

→ dal 01/01/1994 al 30/08/1996. Foglio 16A, Particella 1270, Subalterno 1. Rendita: Lire 260.700. Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 79 m2, Partita: 1018531.

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/08/1996 in atti dal 30/08/1996 da MAGAZZINO a FONDO COMMERCIALE (n. 50664.1/1996). **ultima planimetria presentata.**

→ dal 30/08/1996 al 23/02/2007. Foglio 16A, Particella 1270, Subalterno 1. Rendita: Euro 1.993,01, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 85 m2. Partita: 1038824.

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/02/2007 Pratica n. LI0026438 in atti dal 23/02/2007. VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8173.1/2007).

→ dal 23/02/2007 al 10/08/2020. Foglio 93, Particella 134, Subalterno 1, Rendita: Euro 1.993,01, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 85 m2. Partita: 1038824.

- VARIAZIONE del 10/08/2020, Pratica n. LI0030632 in atti dal 10/08/2020 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 13033.1/2020).

→ altre variazioni:

- dal 10/08/2020, (Immobile attuale) Foglio 93, Particella 134, Sub. 1.

Rendita: Euro 2.977,79. Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 127 mq.

- VARIAZIONE del 07/08/2020 Pratica n. LI0030508 in atti dal 07/08/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO. (n. 12985.1/2020).

Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.50664/1996.

Conformità catastale.

➤ La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto rilevato in loco, per quanto attiene il piano terra. In merito al piano seminterrato all'interno del quale non è stato possibile accedere, non è altrettanto possibile verificare la conformità catastale. In merito a questo vano si precisa che nella planimetria originaria risalente al 1939, esso non era indicato, e che la sua rappresentazione compare con la variazione del 20.02.93. In merito si specifica anche che i condomini, all'epoca proprietari, o presunti tali, avevano sottoscritto una scrittura privata, in forma libera e presumibilmente non registrata, ove si dichiaravano **non** proprietari del piano in questione.

Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate.

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono reperite le seguenti formalità.

1. ISCRIZIONE del 03/11/2014 - Registro Particolare 2211 Registro Generale 13433 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 4945/2014 del 23/10/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Decreto ingiuntivo (Tribunale di Pisa)

A favore di:

- CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA (filiale in Livorno c.f. 01217600509), riguardante vari immobili tra i quali quello in stima, per una somma complessiva di € 40.000,00 di cui € 32.359,32 per capitale.

2. ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Registro Particolare 901 Registro Generale 5446 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1281/2015 del 11/11/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Decreto ingiuntivo (Tribunale di Livorno) favore di:

- TECNOSPURGHI DI FIASCHI EMANUELE (c.f. 01321500496), riguardante vari immobili tra i quali quello in stima, per una somma complessiva di € 12.000,00 di cui € 9.074,80 per capitale.

3. ISCRIZIONE del 08/04/2003 - Registro Particolare 1476 Registro Generale 6726 - Pubblico ufficiale BRUGNOLI GLORIA Repertorio

48823/8973 del 04/04/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4954 del 30/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 563 Registro
Generale 2626 - Pubblico ufficiale BRUGNOLI GLORIA Repertorio
55455/13563 del 31/01/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1212 del 03/04/2009 (SURROGA AI SENSI
DELL'ART.8 - D.L. 31/1/07 L. 40/07 E MODIFICA PATTI DI MUTUO)

A favore di:

- CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A. (01225610508) su
vari beni di proprietà del sig. Alfano per complessivi € 500.000 di cui
250.000 di capitale, alle seguenti condizioni:

*“LA CASSA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U., PER
SCOPI IMPRENDITORIALI, ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA,
CON VINCOLO DI SOLIDARIETA' ED INDIVISIBILITA' CON I PROPRI AVENTI
CAUSA A QUALSIASI TITOLO, LA SOMMA DI EURO 250.000,00. LA PARTE
MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL MUTUO IN **ANNI 20**
MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 40 RATE DI AMMORTAMENTO,
COMPRESIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. IL SAGGIO DI INTERESSE
PER IL SEMESTRE IN CORSO E' STATO CONCORDATO NELLA MISURA
DEL 4,928 PER CENTO NOMINALE ANNUO, omissis IL SIGNOR
ALFANO MARIO HA CONCESSO A FAVORE DELLA CASSA, IPOTECA PER
LA SOMMA DI EURO 500.000,00, LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE:*

L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39 COMMA 3B DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 SETTEMBRE 1993 N. 385 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA CASSA MUTUANTE PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI VARIABILITA' DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL MUTUO. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P. C.: LA CASSA IN VOLTERRA, PIAZZA DEI PRIORI NN. 16/18, PRESSO LA PROPRIASEDE CENTRALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA, T.U.; LA PARTE MUTUATARIA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA CASSA. LA SIGNORA PARFENE ELENA DICHIARA DI PRESTARE FIDEJUSSIONE PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, PER IL PIENO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE MUTUATARIA CON IL CONTRATTO, IVI COMPRESSE QUELLE DERIVANTI DALL'EVENTUALE RISOLUZIONE, ED IN SPECIE PER LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE, PER IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, COMPRESI QUELLI DI MORA ED ACCESSORI, PER IL RIMBORSO DI SPESE E DI QUANT'ALTRO DOVUTO IN FORZA DEL PRESENTE CONTRATTO".

4. Trascrizione Registro generale n. 10571 Registro particolare n.

6349 - Data di presentazione 22/09/1987, data del Rogito 27/08/87.

Atto di compravendita a favore di Alfano Mario inerente l'acquisto

dell'immobile in oggetto – Notaio Andrea Riccetti.

Il bene è così descritto:

“Fondo uso magazzino posto al piano terreno, composto da un solo vano con due piccole retrostanze”

Di fatto non risulta indicato nell'acquisto il locale seminterrato.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare appare libera ed inutilizzata.

Regolarità urbanistica e certificato di abitabilità/agibilità.

Vincoli urbanistici.

L'edificio nel suo insieme è stato costruito antecedentemente il 1901 come risultante dalle ricerche storiche eseguite presso l'ufficio toponomastica del Comune di Livorno.

Per quanto attinente la storia urbanistica dell'immobile, eseguite le opportune ricerche presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Livorno, si è rilevato quanto segue:

Pratiche edilizie presentate.

- ✓ **Attestazione di agibilità non reperita.**
- ✓ Relazione asseverata ai sensi **dell'art. 26 L.47/85**, in carico ad Alfano Mario, **Prot. 31379 del 23.09.88** per l'esecuzione di opere interne che tra l'altro comprendevano anche la realizzazione di apertura nel solaio del pavimento con posa di scaletta in legno per

accesso alla cantina sottostante; realizzazione di due tramezzi divisorii atti a creare due vani da adibire a wc; riapertura di un vano porta precedentemente murato.

✓ **Prot. 42203 del 21.12.1988**, per modifica del prospetto esterno per realizzazione nuova finestra e modifica dell'esistente, in carico ad Alfano Mario, con ottenimento di parere favorevole in data 16.02.89.

✓ **Cambio di destinazione d'uso senza opere** prot. 44116/94 del 07.12.94, in carico ad Alfano Mario, approvata dal Comune di Livorno, il quale ha rilasciato in data 23.06.95, una dichiarazione ove viene preso atto di tale cambio d'uso, quale atto consentito e non in contrasto con gli strumenti urbanistici.

✓ Richiesta di installazione piattaforma elevatrice esterna, in carico ad Alfano Mario, prot. 8773 del 30/01/12, con parere contrario da parte del Comune di Livorno. **L'istanza viene respinta.**

✓ Istanza per parere preventivo per modifica infisso esterno prot. 80340 del 27/08/14, in carico ad Alfano Mario, con parere favorevole da parte della commissione edilizia, senza che fosse dato seguito alle opere.

Conformità urbanistica.

Sotto l'aspetto urbanistico, ovvero della conformità tra gli elaborati progettuali e lo stato di fatto non si rilevano incongruenze tali da incidere sulla commerciabilità del bene o che possano comportare sanatorie od interventi di rimessa in pristino. Tuttavia si rileva che il cambio di destinazione d'uso a cui il fondo è stato soggetto con pratica

del 1994 avrebbe richiesto la redazione di nuova autorizzazione od attestazione di agibilità. Il costo per l'ottenimento di tale documentazione è stimabile in circa **euro 1.000**, tenuto conto anche della necessità di addivenire alle certificazioni di rispondenza o di conformità degli impianti (salvo eventuali interventi di adeguamento sugli impianti stessi, di cui il sottoscritto non ha cognizione).

L'edificio non è sottoposto vincoli urbanistici, quali il vincolo paesaggistico, idrogeologico o storico-monumentale.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata in ambito centrale, immediatamente limitrofo alle vie principali della città. In particolare, il bene, è collocato nel quartiere storico della città denominato "della Venezia", ove si trova buona presenza di locali destinati alla somministrazione, quali ad esempio pub, ristoranti, caffetterie ecc.

Sotto l'aspetto del mercato immobiliare dei fondi commerciali in ambito centrale, si è rilevato che al momento l'attività di compravendita è presente ma poco vivace, e con tendenza al mantenimento dei prezzi generalmente al ribasso e non sempre omogenei.

E' stato comunque possibile eseguire una ricerca di mercato ed acquisire informazioni su alcuni beni che sono già stato oggetti di vendita, o che sono stati posti in offerta di vendita in tempi recenti ed aventi caratteristiche complessive similari a quelle del bene in stima.

Ed è stato quindi possibile acquisire dati comparativi, quali stato d'uso, prezzo di vendita, stato manutentivo, ecc. al fine di parametrare gli stessi al nostro immobile.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per **MCA (Market Comparison Approach)**. Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Questo metodo consente di determinare il più *probabile* valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano già stati oggetto di contrattazione o compravendita, o che siano in offerta di vendita, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), produttività, ecc.

Come valore di mercato si intende “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

In definitiva, onde addivenire alle necessarie conclusioni, occorre quindi eseguire un'indagine di mercato, reperire beni che siano comparabili a quanto oggetto di stima, e quindi conoscere le loro dimensioni ed il prezzo di vendita o di offerta. Questi dati ci permettono di ottenere un valore medio ponderato da utilizzarsi nella nostra stima, al fine di ottenere appunto, per comparazione, il più probabile valore di mercato del nostro bene.

Nell'assunzione di questi dati si tiene conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali. Infatti considerata l'altalenanza continua della richiesta e dell'offerta, e del crollo del valore generale degli immobili, di questi ultimi anni, necessita assumere dati il più possibile vicini al momento attuale. Ove ciò non fosse possibile, occorre tenerne adeguatamente conto adeguando i termini temporali all'andamento del mercato immobiliare dal momento della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile comparativo, con quello in stima.

Nello specifico si sono ricercati immobili già oggetto di vendita nel foglio catastale n. 93, e date le scarse risultanze, si è allargata la ricerca all'adiacente foglio 94, prendendo per riferimento quei beni che per posizione, tipologia costruttiva e caratteristiche varie potessero essere assimilabili a quello oggetto di stima. Detta ricerca ha fornito risultati riguardanti alcuni immobili compravenduti in un arco temporale compreso fra gli ultimi 7/18 mesi. Dato il ridotto numero dei beni comparabili reperiti, si è quindi provveduto ad eseguire ulteriore ricerca di mercato sui beni in offerta di vendita (**asking price**). I valori di

comparazione sono infatti stati integrati anche dalle offerte di vendita rilevate dagli annunci immobiliari. L'utilizzo degli asking price è previsto dalla norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili". Essa metodologia consiste nel ricercare annunci di offerta dei terreni in vendita, dai quali si possono rilevare, tra l'altro, con maggiore dettaglio le caratteristiche specifiche del bene.

Dato che l'asking price si basa sulle richieste e non sulle compravendite effettive, e pertanto su un prezzo che non sarà quello finale, essendo oggetto di trattativa, si applica una riduzione (nel nostro caso stimata al 15%) per la determinazione del probabile prezzo di vendita finale.

I comparabili reperiti, sono riferiti a periodi temporali tra loro diversi in un arco massimo di mesi 18. Pertanto il prezzo di vendita è rivalutato o ridotto in base all'andamento del mercato immobiliare generale, nel nostro caso stimato al -0,5% semestrale.

I beni comparabili reperiti sono i seguenti:

1) Locale commerciale, al piano terra, della estensione di metri quadrati ottantuno (mq.81), con doppio ingresso da via degli Ammazatoi 40-42 nonché con accesso dal retro, dalla corte comune, composto da un unico ampio vano, con antibagno e wc. Prezzo della vendita stabilito in € 71.000, in stato d'uso presunto buono, trattandosi di costruzione risalente ai primi anni 90. Dati acquisiti da atto Notarile di compravendita del 13.06.22.

2) Locale commerciale, al piano terra, della estensione di metri quadrati

87, con doppio ingresso da via degli Ammazatoi 20-22 nonché con accesso dal retro, dalla corte comune, composto da un unico ampio vano, con antibagno e wc. Prezzo della vendita stabilito in € 50.000, in stato d'uso presunto buono, trattandosi di costruzione risalente ai primi anni 90. Dati acquisiti da atto Notarile di compravendita del 24.06.21.

3) Locale commerciale posto sugli Scali del Monte Pio, in stato d'uso ottimo, soffitti ed archi a vista, doppio accesso su strada, edificio caratteristico del quartiere, stato d'uso libero, superficie mq. 100. Prezzo richiesto 150.000. Prezzo stimato di vendita € 127.500 (- 15%). Dati acquisiti da annuncio su "immobiliare.it" del 19.10.22.

4) Locale commerciale posto nel quartiere Venezia, in zona Piazza del Luogo Pio, in stato d'uso presunto scadente, doppio accesso su strada, stato d'uso libero, superficie mq. 100. Prezzo richiesto 98.000. Prezzo stimato di vendita € 83.300 (- 15%). Dati acquisiti da annuncio su "immobiliare.it" del 13.12.22.

5) Locale commerciale, al piano terra, della estensione di metri quadrati 45, con ingresso da Piazza Benamozegh 7 composto da un ampio vano ad uso vendita, un locale ad uso deposito, un antibagno ed il bagno. Prezzo della vendita stabilito in € 60.000, in stato d'uso presunto buono. Dati acquisiti da atto Notarile di compravendita del 25.05.22.

In sede di comparazione tra i beni, al fine di ottenere il valore ricercato **NON** si sono utilizzati tutti i comparabili. Infatti i comparabili 1 e 2 sono stati esclusi non risultando coerenti con il limite della divergenza entro il 5%. La divergenza è il rapporto fra la differenza dei

prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo (sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro).

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 965,03
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 127.568,53
Valore stimato:	€ 81.738,04 = € 965,03 x m ² 84,70 Divergenza percentuale assoluta 1,40% (€ 82.470,00 - € 81.329,00) / € 81.329,00
Valore stimato arrotondato:	€ 82.000,00

VALORE STIMATO € 82.000,00 <i>(euro ottantaduemila/00)</i>
--

Dalla comparazione di cui sopra si determina, quale più probabile valore di mercato del bene in stima, l'importo di € 82.000,00 (dicansi ottantaduemila euro).

Il tutto meglio dettagliato nello specifico elaborato di calcolo allegato. Questo valore è quindi quanto risultante dall'indagine di mercato svolta, e dettagliata nel predetto allegato. Il valore dedotto risulta essere coerente con la "forbice" dei valori espressi dalle tabelle OMI.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	355	520
Negozi	NORMALE	940	1200

I predetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono una banca dati di rilevazione diretta ed

indiretta che fornisce un'indicazione statistica dei valori immobiliari ma che non può essere utilizzata come sostitutiva della stima.

A quanto sopra devono essere detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali.

Quindi il valore di stima è determinato in:

valore stimato	€ 82.000,00
detrazione per regolarità urbanistica ecc.	-€ 1.000,00
Totale	€ 81.000,00
Probabile valore stimato € 81.000,00	
DICONSI (ottantunomila euro)	

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale

IMMOBILE RIF. 2

Fondo uso commerciale al piano terra di via Giovannetti 14, per la quota di piena proprietà.

PROSPETTO RIASSUNTIVO:

- Attuale intestato

1. ALFANO MARIO (CF LFNMRA56L11D612T), nato a FIRENZE (FI) il 11/07/1956. Diritto di: Proprietà' 1/1

- Provenienza

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/07/1997 - Registro Particolare 5109 Registro Generale 7669 Pubblico ufficiale MICCOLI MARIO Repertorio 29601 del 09/07/1997.

- Conformità urbanistica

Non conforme

- Conformità catastale

Non conforme

- Valore di base dell'asta e di mercato

Probabile valore mercato € 61.000,00 (sessantunomila euro).

- Riferimenti catastali

Identificativi: - Foglio 17, Particella 3801, Subalterno 604.

Classamento: Rendita: Euro 1.366,03, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 50 mq., Totale: 61 mq.

- Stato di occupazione.

Libero

Descrizione del bene.

L'immobile oggetto di trattazione ha accesso indipendente direttamente dalla via Giovannetti ed è facente parte di più ampio edificio posto in angolo con via Del Fante dove si trova l'androne di ingresso al condominio. L'edificio nel suo complesso è di vecchia costruzione, antecedente al 1900 ed è realizzato con struttura portante in laterizio e pietrame.

La facciata lato strada si presenta in stato manutentivo apparentemente accettabile. Esse facciate sono arricchite con cornici e lesene.

L'unità immobiliare ha destinazione catastale ad uso commerciale ed è composta da un vano con servizio igienico e due soppalchi, uno sulla parte terminale del negozio, e sovrastante il locale igienico, delle dimensioni di circa 13.00 mq. ed un secondo soppalco posto sopra la porta di ingresso delle dimensioni utili di mq. 5.50. Con accessi tramite due scalette fisse in elementi portanti in acciaio. Per entrambi i soppalchi non è stato reperito il titolo di legittimità.

Il locale in perizia si presenta con caratteristiche di buona fattura, anche se al momento è in stato di inutilizzo. Il soffitto è a volta, con il mattone sabbiato ed a faccia vista, con un'altezza, nel punto più alto di m. 5,25. Il pavimento è in similcotto in condizioni d'uso apparentemente accettabili. In corrispondenza del soffitto sovrastante il soppalco più ampio si nota la presenza di un vecchio lucernario in vetrocemento. Si rileva la presenza di un impianto di

condizionamento.

Il servizio igienico è provvisto di rivestimento in colore bianco, con lavabo, bidet e wc. Il tutto di tipo economico ed in condizioni manutentive normali.

In merito agli impianti si specifica che allo stato attuale non è possibile definire lo stato di uso, funzionamento e conformità impiantistiche degli stessi.

Il fondo (con esclusione dei soppalchi) si sviluppa su una superficie interna lorda (SIL) di mq. 51,20, mentre la superficie esterna lorda (comprensiva dei muri esterni) risulta essere mq. 61,00.

- Dell'immobile non è nota la classe energetica

Individuazione del bene. Ubicazione. Confini ed estremi catastali

La proprietà dell'immobile oggetto di stima è così descritta:

- Diritto di proprietà per 1/1 di fondo uso commerciale posto nella città di Livorno al civico 14 di via Giovannetti, piano terreno, composto di due vani contigui, con servizi igienici. Fanno parte della proprietà, annessi, connessi, pertinenze, servitù attive e passive.

Si specifica che il fondo è dotato di due soppalchi di cui non è stata reperita la legittimità urbanistica. Esso immobile confina la predetta via, con il civico 12, sub. 607, con la particella 3822 , ed è individuato al catasto fabbricati con i seguenti riferimenti:

- **Identificativi:**
 - Foglio 17, Particella 3801, Subalterno 604.

➤ **Classamento:**

Rendita: Euro 1.366,03, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 50 mq.,

Totale: 61 mq.

➤ **Intestati catastali:**

1. ALFANO MARIO (CF LFNMRA56L11D612T), nato a FIRENZE (FI) il 11/07/1956. Diritto di: Proprietà' 1/1

➤ **Identificativi catastali pregressi e variazioni:**

➔ dal 19/08/1980 al 02/06/1997. Foglio 16B, Particella 3801, Subalterno 22, (Partita: 29605).

- VARIAZIONE del 19/08/1980 in atti dal 31/05/1997 FRZ. DEL MAPPALE 3801 SUB.1 ASSUME SUB.21 E 22 (n. 4031.1/1980).

➔ dal 02/06/1997 al 01/03/2007. Foglio 16B, Particella 3801, Subalterno 604, Rendita: Euro 1.366,03, Categoria C/1a), Classe 9, Consistenza 50 m2. Partita: 1043972.

- VARIAZIONE del 02/06/1997 in atti dal 02/06/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 62390.1/1997).

➔ dal 01/03/2007 al 24/06/2009. Foglio 17, Particella 3801, Subalterno 604, Rendita: Euro 1.366,03, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 50 mq. Partita: 1043972.

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 01/03/2007 Pratica n. LI0029801 in atti dal 01/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 13482.11/2007).

➔ dal 24/06/2009 Immobile attuale. Foglio 17, Particella 3801,

Subalterno 604, Rendita: Euro 1.366,03, Categoria C/1, Classe 9,
Consistenza 50 mq

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 Pratica n.
LI0088785 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
7998.1/2009).

Conformità catastale.

➤ La planimetria catastale NON è conforme allo stato legittimo.

Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate.

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono reperite le seguenti formalità.

1. ISCRIZIONE del 03/11/2014 - Registro Particolare 2211, Registro Generale 13433 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4945/2014 del 23/10/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Decreto ingiuntivo (Tribunale di Pisa)

A favore di:

- CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA (filiale in Livorno c.f. 01217600509), riguardante vari immobili tra i quali quello in stima, per una somma complessiva di € 40.000,00 di cui € 32.359,32 per capitale.

2. ISCRIZIONE del 05/04/2016 - Registro Particolare 901 Registro Generale 5446 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1281/2015 del 11/11/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Decreto ingiuntivo (Tribunale di Livorno) favore di:
- TECNOSPURGH I DI FIASCHI EMANUELE (c.f. 01321500496), riguardante vari immobili tra i quali quello in stima, per una somma complessiva di € 12.000,00 di cui € 9.074,80 per capitale.

3. ISCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 563 Registro Generale 2626 - Pubblico ufficiale BRUGNOLI GLORIA Repertorio 55455/13563 del 31/01/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1212 del 03/04/2009 (SURROGA AI SENSI DELL'ART.8 - D.L. 31/1/07 L. 40/07 E MODIFICA PATTI DI MUTUO)
A favore di:
- CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A. (01225610508) su vari beni di proprietà del sig. Alfano per complessivi € 500.000 di cui 250.000 di capitale, alle condizioni già richiamate nelle precedente relazione inerente l'immobile di viale Caprera.

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/2005 - Registro Particolare 3837 Registro Generale 7674 - Pubblico ufficiale BRUGNOLI

GLORIA Repertorio 53582 del 12/04/2005 - ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

A favore di:

- Alfano Mario e contro l'immobile identificato al foglio 16B/3801/620
per quanto segue:

*-" LA SIGNORA xxxxxxxx HA COSTITUITO, PER SE E PER I SUOI AVENTI
CAUSA, SERVITU DI PASSAGGIO DI CANNA FUMARIA LUNGO IL
PERIMETRO DELLA TERRAZZA DELL'APPARTAMENTO DISTINTO NEL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LIVORNO AL FOGLIO 16B,
PARTICELLA 3801, SUBALTERNO 620, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI 3,
RENDITA CATASTALE EURO 449,32, E A FAVORE DEL FONDO
SOTTOSTANTE AVENTE ACCESSO DA VIA GIOVANNETTI N. 14 E
DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LIVORNO AL
FOGLIO 16B, PARTICELLA 3801, SUBALTERNO 604, DI PROPRIETA DEL
SIGNOR ALFANO MARIO".*

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/07/1997 - Registro Particolare

5109 Registro Generale 7669 - Pubblico ufficiale MICCOLI MARIO

Repertorio 29601 del 09/07/1997 - ATTO TRA VIVI

Atto di compravendita a favore di Alfano Mario e inerente "piccolo
fondo commerciale posto in via Giovannetti 14 censito con i seguenti
identificativi 16B/3801/604.

Al dante causa pervenne con atto del 12/02/1981 – Registro
Particolare 1154 Registro Generale 1595, quale porzione di più ampio
immobile ex 16b/3801/1 a seguito della variazione 4031/80

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Regolarità urbanistica e certificato di abitabilità/agibilità.

Vincoli urbanistici.

L'edificio nel suo insieme è stato costruito antecedentemente il 1901 come risultante dalle ricerche storiche eseguite presso l'ufficio toponomastica del Comune di Livorno.

Per quanto attinente la storia urbanistica dell'immobile, eseguite le opportune ricerche presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Livorno, si è rilevato quanto segue:

Ricerca toponomastica:

- ✓ CIV. N. 14 DAL 20/4/1955, EX N. 11 ROSSO DA EPOCA NON PRECISATA, ASSEGNATO AD UN FONDO.

Pratiche edilizie presentate.

- ✓ **Attestazione di agibilità non reperita.**
- ✓ DIA prot. 6712 del 24/01/03 in carico ad Alfano Mario per opere interne e rifacimento impianti.
- ✓ Relazione asseverata ai sensi dell'ex art. 26 L. 47/85 prot. 8277 del marzo 97 per modifiche interne e manutenzione straordinaria.

Conformità urbanistica.

A seguito delle ricerche eseguite e dei protocolli edilizi che si sono reperiti presso gli Uffici del Comune di Livorno, si è rilevato quanto

segue:

– Conformità tra le pratiche urbanistiche sopra elencate e lo stato di fatto:

1) Il soppalco posizionato sopra i locali wc presenta una risega interna con il posizionamento di una finestra tipo “a bocca di lupo”, con apertura verso la sovrastante copertura. Detta apertura non è mai riportata sui progetti sopra elencati.

2) La DIA 6712/03, è specificatamente redatta per la realizzazione di sole opere impiantistiche. Negli elaborati grafici qui allegati, il soppalco sovrastante la porta di ingresso è indicato come preesistente. Tuttavia nella precedente pratica edilizia, ovvero il protocollo 8227/97, tale soppalco non risultava. Pertanto esso manufatto è privo di legittimità.

– Conformità urbanistica pregressa alle pratiche sopra indicate.

3) L'unità immobiliare era già stata oggetto di variazioni catastali precedenti alla rappresentazione attuale, dalle quali si possono ricostruire alcuni interventi edilizi eseguiti. Andando a ritroso negli anni risulta presentata variazione in data 19.08.80, dove il bene era identificato con il sub. 22. In tale planimetria il soppalco sovrastante il wc è assente. Nella planimetria di cui all'art. 26 L.47/85 del 19/03/97, il soppalco risultava già esistente ed il progetto prevedeva il mero spostamento della scala di accesso, senza che sia emerso il titolo abilitativo alla realizzazione del detto manufatto.

4) La planimetria catastale precedente a quella del 19/08/80, che all'epoca venne depositata dall'allora proprietà (presumibilmente proprietaria dell'intero edificio o gran parte di esso) “Immobiliare Palma

srl", risulta essere quella di impianto, ovvero del 1939. All'epoca il bene costituiva porzione di più ampia unità uso commerciale, comprendente, oltre a ad alcuni vani sul retro, ed un piano scantinato, anche l'adiacente civico 12. L'unità immobiliare risulta dunque derivata dal frazionamento dell'ex sub. 1 di cui alla predetta variazione del 1980.

Stante quanto sopra specificato, risultano quindi eseguite senza legittimazione le seguenti opere:

- a) costruzione del soppalco sovrastante il wc e la relativa apertura finestrata;
- b) costruzione del soppalco sovrastante la porta di ingresso;
- c) frazionamento di più ampio fondo dal quale è stato originato l'immobile attuale.

- Si specifica inoltre che la categoria C1, alla quale l'unità immobiliare è legata, è relativa ad un uso commerciale e non di ufficio come invece di fatto era adibita.

Al fine di ottenere la conformità urbanistica del bene, trattandosi di una serie di interventi, per i quali sarà improbabile addivenire ad una sanatoria complessiva, il sottoscritto, al solo scopo di determinare ad una più corretta valutazione estimativa, e senza garanzia per gli effetti ed i risultati di eventuali procedure a sanatoria, dovendo, per questo, ottenere le dovute autorizzazione da parte degli enti preposti, ritiene, che si possa procedere:

- alla rimessa in pristino, ovvero alla demolizione dei manufatti per quanto riguarda i punti a) e b), per un costo orientativo stimabile in via

spedita in € 3.000.

- Alla richiesta di accertamento di conformità di cui all'art 209 LR 65/14, ovvero alla procedura di sanatoria per le opere di frazionamento di cui al punto c), per un costo orientativo stimabile in € 6.000,00

- Inoltre sarà necessaria la regolarizzazione tecnica dei documenti, non solo urbanistici, ma anche catastali, redazione di nuova agibilità (spese tecniche), ecc. per un costo stimabile in via spedita di € 3.000.

Complessivamente si stimano quindi costi e spese per l'ottenimento della regolarità urbanistica del bene in € 12.000,00.

L'edificio non è sottoposto vincoli urbanistici, quali il vincolo paesaggistico, idrogeologico o storico-monumentale.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata in ambito semicentrale, fortemente urbanizzato, vicino alle vie centrali, ed in prossimità della zona del mercato. L'area assume caratteristiche commerciali che possono essere comparabili con quella di cui al bene di cui al rif 1, ovvero aree centrali, abbastanza vicine alle vie di maggior interesse, in fabbricati di vecchia edificazione. Stante quanto sopra la stima è stata redatta con gli stessi criteri e con gli stessi beni comparabili, già precedentemente adottati e che vengono qui richiamati.

Per quanto alla stima si è quindi adoperato la medesima ricerca di

mercato di cui al precedente immobile (rif 1). In sede di comparazione tra i beni, al fine di ottenere il valore ricercato NON si sono utilizzati tutti i comparabili. Infatti i comparabili 1, 2 e 5 sono stati esclusi non risultando coerenti con il limite della divergenza entro il 5%. La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo (sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro).

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.190,66
--------------------------------	------------

Valore catastale:	€ 58.520,73
Valore stimato:	€ 72.630,26 = € 1.190,66 x m ² 61,00 Divergenza percentuale assoluta 0,12% (€ 72.674,00 - € 72.587,00) / € 72.587,00
Valore stimato arrotondato:	€ 73.000,00

VALORE STIMATO € 73.000,00 <i>(euro settantatremila/00)</i>

Dalla comparazione di cui sopra si determina, quale più probabile valore di mercato del bene in stima, l'importo di € 73.000,00 (dicansi settantatremila euro).

Il tutto meglio dettagliato nello specifico elaborato di calcolo allegato. Questo valore è quindi quanto risultante dall'indagine di mercato svolta, e dettagliata nel predetto allegato. Il valore dedotto risulta essere coerente con la "forbice" dei valori espressi dalle tabelle OMI.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Centri commerciali	NORMALE	580	880
Negozi	NORMALE	920	1400

I predetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono una banca dati di rilevazione diretta ed indiretta che fornisce un'indicazione statistica dei valori immobiliari ma che non può essere utilizzata come sostitutiva della stima.

A quanto sopra devono essere detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali.

Quindi il valore di stima è determinato in:

valore stimato	€ 73.000,00
detrazione per regolarità urbanistica ecc.	-€ 12.000,00
Totale	€ 61.000,00
Probabile valore stimato € 61.000,00	
(sessantunomila euro)	

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale

Conclusioni

Con la presente relazione, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, ritiene di avere assolto all'incarico assegnato rispondendo al quesito posto. Resta comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento necessario.

Livorno 08/02/23

Il tecnico
Geom. Fulvio Vaiani

Allegati

1. IMMOBILE VIALE CAPRERA

Allegato 1	Documentazione fotografica
Allegato 2	Rappresentazione grafica del bene
Allegato 3	Documentazione catastale (estratto mappa, visura storica, planimetria)
Allegato 4	Ispezioni ipotecarie
Allegato 5	Documentazione urbanistica
Allegato 6	Atto di provenienza
Allegato 7	Lettera rinuncia p. sem.to da parte di condomini.

2. IMMOBILE VIA GIOVANNETTI

Allegato 8	Documentazione fotografica
Allegato 9	Rappresentazione grafica del bene
Allegato 10	Documentazione catastale (estratto mappa, visura storica, planimetria)
Allegato 11	Ispezioni ipotecarie
Allegato 12	Documentazione urbanistica
Allegato 13	Atto di provenienza

3. ENTRAMBI GLI IMMOBILI

Allegato 14	Elaborato beni comparabili
-------------	----------------------------