

**TRIBUNALE DI LIVORNO - UFFICIO ESECUZIONI**

**N. Es. 96/2018**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Emilia Grassi**

*Esecuzione promossa da:*

[REDACTED]

*contro:*

[REDACTED]

\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto arch. Marco Caramante, Perito Estimatore nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti di Livorno al n. 438, con studio in Piombino, via Alfieri 8/a, redige la presente relazione integrativa in risposta alla determina del Giudice dott. Emilia Grassi del 06/09/2023 in merito all'aggiornamento dei valori di mercato degli immobili periziati.

**Valore di mercato**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Per determinare il prezzo al mq dell'unità immobiliare esaminata verranno utilizzati comparativi statici (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate) e comparativi dinamici (Indagini di mercato su immobili simili attualmente in vendita in zona).

La superficie commerciale lorda dell'immobile, da misure rilevate in sede di sopralluogo e applicati i coefficienti correttivi, risulta pari a:



abitazione	mq 176 x 100% = mq 176
loggia	mq 13 x 30% = mq 3,9
annessi	mq 22 x 20% = mq 4,4
resede	mq 176 x 10% = mq 17,6
resede	mq 815 x 2% = mq 16,3

**tot. Sup. commerciale mq 218,2**

I comparativi statici da fonte OMI – I sem. 2023 - risultano per immobili simili in zona pari a un minimo di €/mq 860,00 a un massimo di €/mq 1200,00.

I comparativi dinamici, riferiti a immobili simili in vendita a Monteverdi presentano un prezzo medio, rettificato in base alle caratteristiche del bene periziato, pari a €/mq 1.480,00 (come esplicitato nella tabella dei comparativi allegata).

Tenuto conto di quanto sopra, mediando tra comparativi statici e comparativi dinamici, considerando lo stato attuale dell'immobile, privo di finiture, intonaci, infissi e impianti funzionanti, è possibile definire il prezzo unitario dell'immobile in oggetto in €/mq 800,00.

Pertanto, il valore di mercato in normali condizioni e tempi di vendita è stimabile in:

$$\text{mq } 218,2 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 174.560,00$$

**Valore di mercato (arrotondato): € 175.000,00**

Tenuto conto di quanto sopra, considerati i tempi di vendita più ristretti e tutte le condizioni legate alla modalità di vendita tramite asta, il prezzo base



d'asta più conveniente è ottenibile tramite una riduzione del 20% del valore commerciale.

**Valore base d'asta: € 175.000,00 x 80% = € 140.000,00**

\*\*\*

**Regime di vendita**  
La vendita del bene immobile in oggetto è soggetta a imposta di registro.

\*\*\*

**Agevolazioni fiscali prima casa**  
Il bene immobile ricade nelle categorie catastali per le quali vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

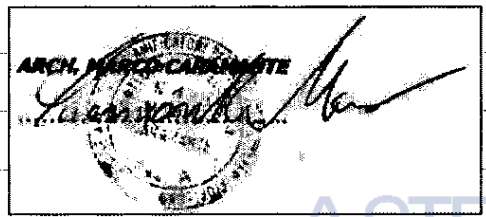
\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega la documentazione di corredo da lui prodotta e quella reperita negli archivi degli uffici pubblici.

Con osservanza,

(Il CTU)

Piombino, li 28 - 10 - 20123



(seguono allegati con distinta)



**DISTINTA DEGLI ALLEGATI  
ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

All. 1. Comparativi Statici e Comparativi Dinamici con tabella di calcolo  
prezzo medio

