



TRIBUNALE DI LIVORNO



ALL'ILL.MA DOTT.SSA **ELISA PINNA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA



Es. Imm.re N. **34/2013**



Esperto stimatore: Geom. **Marco D'Ambra**

Data prossima udienza: **05.03.2026**



AGGIORNAMENTO LOTTO N. 3



1 / 5



In qualità di esperto stimatore della procedura esecutiva immobiliare N. 34/2013 R.G., lo scrivente risponde alla richiesta dell'Ill.ma Dott.ssa Elisa Pinna di *"integrare la perizia di stima limitatamente al LOTTO N. 3 descrivendo i passaggi catastali che hanno interessato il compendio in oggetto e l'estensione alla data del pignoramento e ad oggi; nonché aggiornando il prezzo di stima del compendio tenendo conto che è pignorata la piena proprietà; nonché tenendo conto che il terreno di cui al foglio 23 part. 2 è stato pignorato solo nel 2013 per la quota di 1/2 della nuda proprietà contro e che si trattava di un bene funzionale ai LOTTI NN. 1-2-3, tale per cui ne deve essere stimata la quota di 1/6 del diritto di proprietà riferita al LOTTO N. 3; ed infine redigendo un unico elaborato peritale che tenga conto anche di tutte le integrazioni depositate dal 2014 ad oggi."*

1. Descrizione Lotto N. 3

Appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Livorno, Via delle Sorgenti n. 407/B, piano terreno e primo, composto da ingresso e bagno al piano terreno, soggiorno, cucina, due camere di cui una dotata di locale guardaroba e bagno al piano primo, per una superficie lorda di circa mq 169,00 con annessi due locali al piano terreno di superficie lorda di circa mq 60 con accesso dall'esterno (una cantina è adibita a camera da letto con accesso anche dall'interno) compresi beni comuni non censibili costituiti da un forno, locali tecnici e giardino, e un appezzamento di terreno di mq 2.450 in comproprietà con altre due unità immobiliare.

2. Descrizione passaggi catastali

Nell'anno 2013, con riferimento quindi al pignoramento trascritto a Livorno in data 06.02.2013 al n. 1151 del registro particolare, l'appartamento risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Livorno con il foglio **23**, particella **80** sub. **605**, categoria A/2, classe 4,

usufruttuario in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2. I locali e la corte a comune risultavano censiti con il foglio 23, particella 80 sub. 603, il forno a comune risulta censito con il foglio 23, particella 80, sub. 601 (tutti beni comuni non censibili). Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Livorno, con il foglio 23, particella 2, qualità seminativo di classe 2, superficie 2.450 mq, reddito dominicale € 9,49, reddito agrario € 6,96, intestata a

in data 19.10.2016, n. 10874 del registro particolare (oltre la costituzione di servitù trascritte a Livorno in data 19.10.2016 con nn. 10875 e 10876 del registro particolare), è stata presentata denuncia di variazione catastale in data 23.06.2015, Prot. LI0050333 con la quale sono state ridefinite le proprietà delle parti comuni (con conseguente modifica del subalterno dei beni comuni non censibili) e con la quale l'appartamento Lotto N. 3, al quale è stata unita una porzione dell'area comune come pertinenza esclusiva, ha acquisito il sub. 607.

A seguito della sentenza del Tribunale di Livorno Rep. 2105 del 18.11.2022 con la quale le permutate e le servitù costituite sono state annullate (annotazioni Reg. part. N. 1937 del 20.07.2023, Reg. part. N. 1938 del 20.07.2023, Reg. part. N. 1939 del 20.07.2023, Reg. part. N. 1967 del 25.07.2023, Reg. part. N. 1968 del 25.07.2023 e Reg. part. N. 1969 del 25.07.2023), è stata ripristinata la situazione catastale all'epoca del pignoramento trascritto al Reg. part. 1151 del 06.02.2013.

Non essendo possibile, in conformità delle vigenti disposizioni, annullare una denuncia di variazione catastale, si è reso necessario procedere al deposito di una nuova denuncia di variazione catastale (in data 27.03.2025, Prot. LI0027175), con l'inevitabile costituzione di nuovi subalterni. Non è infatti possibile ritualizzare subalterni soppressi. I nuovi e attuali dati catastali del Lotto N. 3 sono quindi i seguenti: **Appartamento e cantine censiti al Foglio 23, Particella 80, Subalterno 609**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 9, Rendita € 1.580,36, Superficie totale 208 m²; **Beni comuni non censibili** a comune con i Lotti N. 1 e N. 2 (forno, locali tecnici e area scoperta) individuati al **Foglio 23, Particella 80, Subalterno 610**.

Si allegano le planimetrie catastali dell'appartamento facente parte del Lotto N. 3 depositate con denuncia di variazione del 04.08.2004, Prot. LI0077851, con denuncia di variazione del 3.06.2015, Prot. LI0050333 e con denuncia di variazione del 27.03.2025 Prot. LI0027175, dal confronto delle quali, ad eccezione di modeste modifiche interne, si rileva che la planimetria dell'appartamento del 2004 corrisponde alla situazione rappresentata con la planimetria del 2025. Nella planimetria catastale del 2015, risulta invece presente un cortile esclusivo annesso all'appartamento, scorporato dall'area condominiale, con conseguente modifica della consistenza.



Le denunce di variazioni depositate presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali, hanno pertanto ripristinato la situazione di cui alla relazione datata 07.03.2014.

Nel Lotto N. 3 è compresa anche la quota del terreno censito al catasto terreni, **Foglio 23, Particella 2**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2.450 m², Reddito dominicale € 9,49, Reddito agrario € 6,96.

3. Stima immobiliare

Con riferimento al Lotto N. 3, lo scrivente, tenuto conto di quanto già indicato nelle precedenti relazioni, tenuto conto che il pignoramento trascritto a Livorno in data 20.05.2014 al n. 4571 del registro particolare ha esteso il pignoramento anche all'usufrutto del Lotto N. 3 (ad eccezione del terreno censito al catasto terreni), riporta di seguito i valori di stima e prezzo base d'asta:

- Valore di stima dell'intero Lotto N. 3:	€ 382.000,00
Come precisato nella relazione datata 11.11.2024, il valore del terreno è stato stimato come il 5% della valutazione dell'intero complesso. Si è reso necessario stimare il terreno separatamente dall'intero valore del Lotto N. 3 ai fini fiscali (relazione datata 11.11.2024):	
Valore complessivo Lotti N. 1, N. 2 e N. 3:	€ 1.010.000,00
Valore terreno da scorporare € 1.010.000,00 – (€ 1.010.000,00 / 1,05) = € 48.095,00 che si arrotonda a € 48.000,00 per un valore di 1/3 attribuito al Lotto N. 3 di € 16.000,00.	
Valore appartamento (escluso il terreno):	€ 366.000,00
Prezzo a base d'asta appartamento (escluso terreno):	€ 347.700,00
Valore della quota di 1/3 del terreno (compreso usufrutto):	€ 16.000,00
Prezzo base d'asta di 1/3 del terreno (compreso usufrutto):	€ 15.200,00
Valore della quota pignorata di 1/6 del terreno (compreso usufrutto):	€ 8.000,00
Prezzo a base d'asta della quota pignorata del terreno di 1/6 (comp. l'usufrutto):	€ 7.600,00
Valore della nuda proprietà della quota pignorata del terreno:	€ 5.556,00
Prezzo a base d'asta nuda proprietà della quota pignorata di 1/6 (arrotondato):	€ 5.000,00



I prezzi a base d'asta sono stati determinati applicando una riduzione del 5% rispetto ai valori di stima.

Il valore della nuda proprietà del terreno è stato determinato sulla base delle precedenti relazioni nelle quali, detto valore, risulta essere il 69,5% circa del valore dell'intera proprietà.

4. Elenco relazioni

Di seguito, il sottoscritto, elenca le relazioni (allegato N.) depositate successivamente alla relazione datata 07.03.2014:

- Relazione datata 19.04.2021: la relazione viene presentata a seguito di richiesta del delegato alla vendita, Dott. Antonio Miranda, che ha rilevato una variazione catastale che ha modificato la consistenza dei tre lotti, compreso il Lotto N. 3. Lo scrivente ha aggiornato la stima del Lotto N. 3 a seguito di detta variazione;
- Relazione datata 11.11.2024: a seguito dell'annullamento delle permutate per le quali era stata presentata la denuncia di variazione catastale di cui sopra, il sottoscritto deposita una relazione con riportate due soluzioni, di cui una prevede il ripristino delle consistenze di cui alla relazione del 2014;
- Relazione datata 19.12.2025: il sottoscritto presenta relazione con la separazione dei valori degli appartamenti e del terreno a comune ai fini dei trasferimenti immobiliari (diversa applicazione delle imposte sui trasferimenti immobiliari).

5. Allegati

- Allegato N. 1: planimetrie catastali - variazioni appartamento Lotto N. 3
- Allegato N. 2: planimetria stato di fatto
- Allegato N. 3: elaborato planimetrico attuale
- Allegato N. 4: visure catastali attuali
- Allegato N. 5: relazioni datate 19.04.2021; 11.11.2024; 19.12.2025

— ♦ —

Livorno, 2 marzo 2026

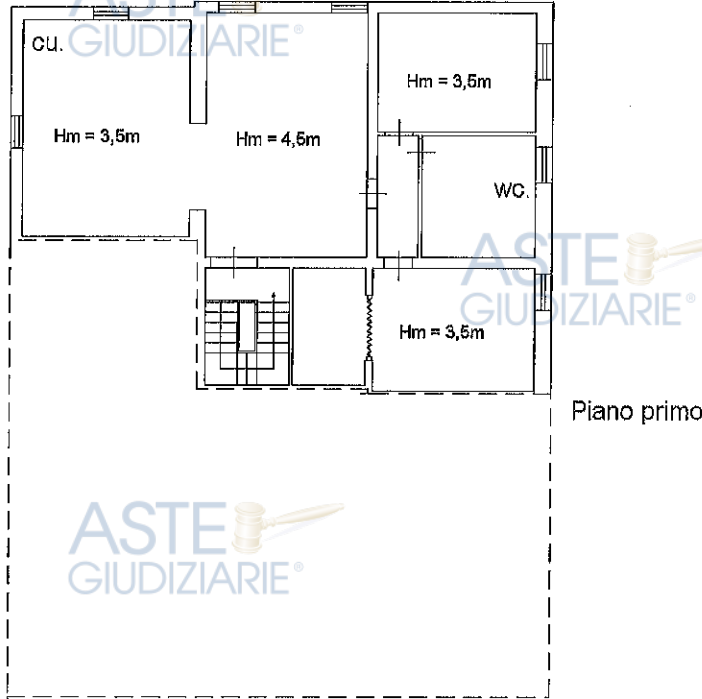
Geom. Marco D'Ambra

- ◆ Planimetrie catastali – variazioni appartamento Lotto N. 3

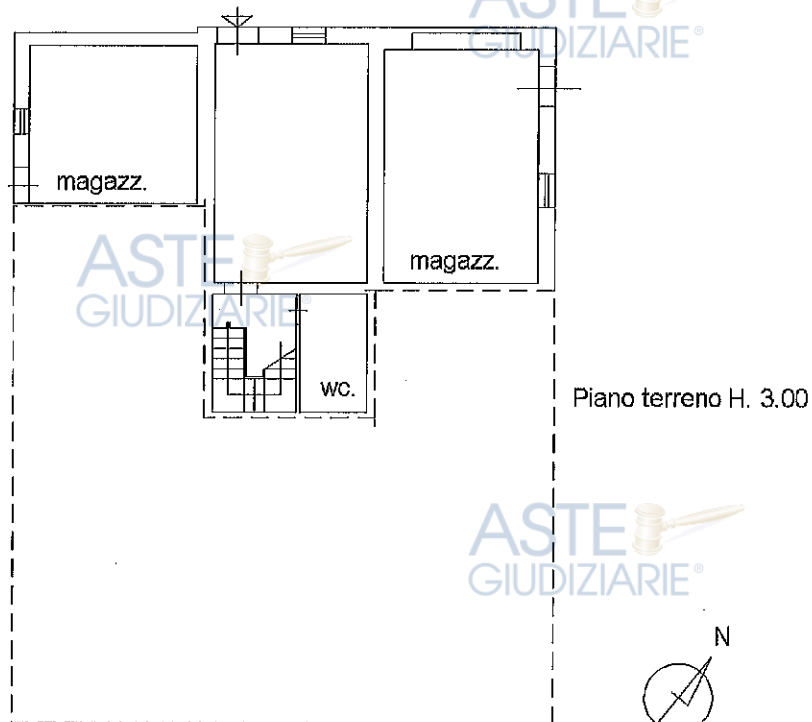


Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Livorno	Dichiarazione protocollo n. LI0077851 del 04/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno Via Delle Sorgenti		civ.
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 80 Subalterno: 605	Compilata da: Vivarelli Rudy Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Livorno	

Scheda n. 1 Scala 1:200



SITUAZIONE AL 2004 (Sub. 605)



Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/07/2013 - Comune di LIVORNO (625) - Foglio: 23 - Particella: 80 - Subalterno: 605 - VIA DELLE SORGENTI piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti



SITUAZIONE AL 2015 (Sub. 607)

PIANO TERRA
H. 300 cm



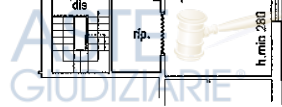
Completata da:
Froschetti Matteo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 1421

Identificativi Catastali:
Sesione: 23
Particella: 80
Subalterno: 607

Dichiarazione protocollo n. L10050333 del 23/06/2015
Planimetria di v.i.u. in Comune di Livorno
Via delle Sorgenti
civ. 407

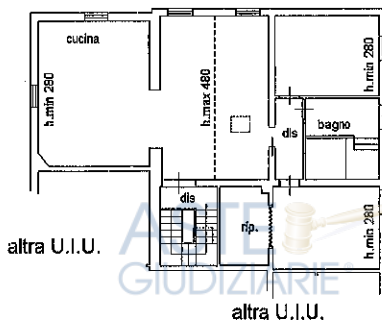
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Scala 1:200



PIANO PRIMO

Via delle sorgenti



Via delle sorgenti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2020 - Comune di LIVORNO (E625) - Foglio: 23 - Particella: 80 - Subalterno: 607 >
VIA DELLE SORGENTI n. 407 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 20/11/2020 - n. T316535 - Richiedente: DMBMRC64T06E625T

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA H. 300 cm SITUAZIONE AL 2025 (Sub. 609)

altra U.I.U.

Via delle sorgenti

altra U.I.U.

altra U.I.U.

altra U.I.U.

PIANO PRIMO

Via delle sorgenti

altra U.I.U.

altra U.I.U.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2025 - Comune di LIVORNO (E625) - Foglio 23 - Particella 80 - Subalterno 609

VIA DELLE SORGENTI n. 407 Piano T-1



Ultima planimetria in atti

Data: 10/12/2025 - n. T76889 - Richiedente: DMBMRC64T06E625T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

publicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
LIVORNO

Scala 1:200

Completata da:
Gini Enrico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno
N. 917

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 23
Particella: 80
Subalterno: 609

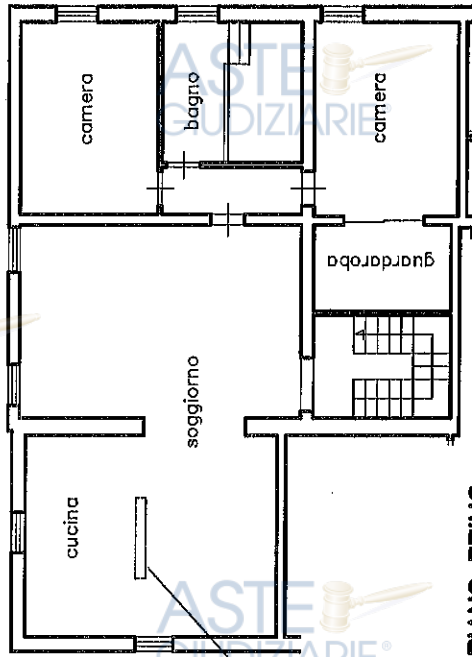
Dichiarazione protocolla n. L10027175 del 27/03/2025
Comune di Livorno
Via Delle Sorgenti
cir. 407

ALLEGATO N. 2

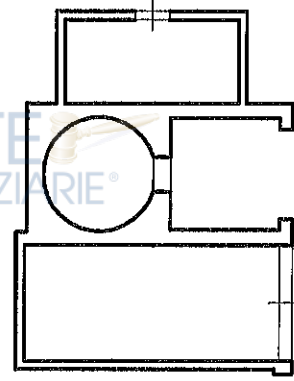
- ◆ Planimetria stato di fatto



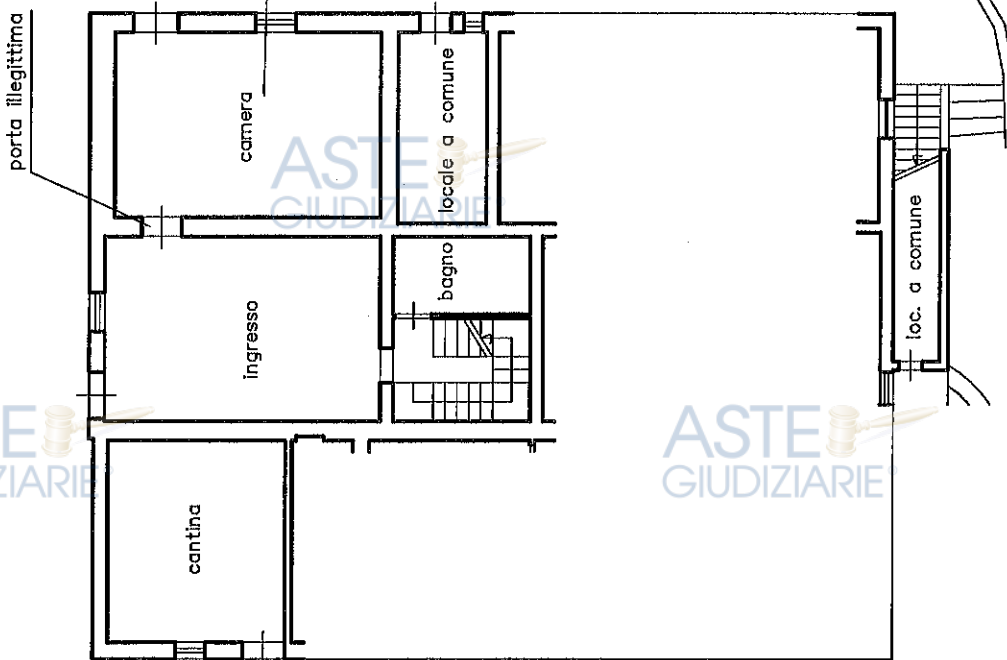
LOTTO N. 3



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO - LOCALI E FORNO A COMUNE



PIANO TERRENO

scala 1:100
0 10 m

- ◆ Elaborato planimetrico attuale

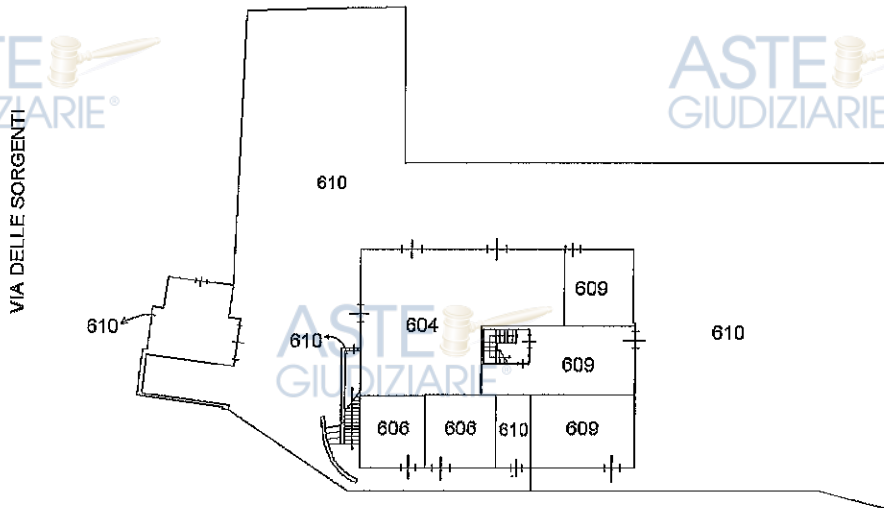


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

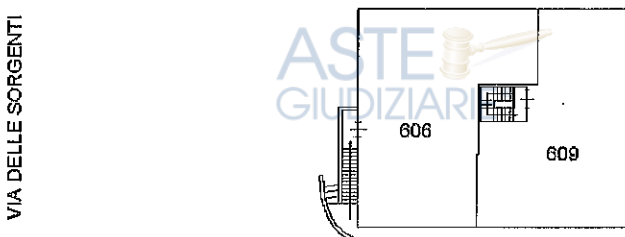
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Gini Enrico	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Livorno	N. 917

Comune di Livorno	Protocollo n. LI0027175 del 27/03/2025
Sezione: Foglio: 23 Particella: 80	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 11/11/2025 - n. T268699 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2025 - Comune di LIVORNO(E625) - < Foglio 23 Particella 80 >

- ◆ Visure catastali attuali



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/03/2026

Dati identificativi: Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 23 Particella 80 Subalterno 609

Classamento:

Rendita: Euro 1.580,36
Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 9 vani

Indirizzo: VIA DELLE SORGENTI n. 407 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 208 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 208 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/2026 Pratica n. LI0017662 in atti dal 25/02/2026 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17662.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 23 Particella 80 Subalterno 609

VARIAZIONE del 27/03/2025 Pratica n. LI0027175 in atti dal 28/03/2025 DIVISIONE-FUSIONE (n. 27175.1/2025)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 23 Particella 80

> Indirizzo

VIA DELLE SORGENTI n. 407 Piano T-1

VARIAZIONE del 27/03/2025 Pratica n. LI0027175 in atti dal 28/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1316254.27/03/2025 DIVISIONE-FUSIONE (n. 27175.1/2025)

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/03/2026

Dati identificativi: Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 23 Particella 80 Subalterno 609

Classamento:

Rendita: Euro 1.580,36

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 9 vani

Indirizzo: VIA DELLE SORGENTI n. 407 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 208 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 208 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/2026 Pratica n. LI0017662 in atti dal 25/02/2026 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17662.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 23 Particella 80 Subalterno 609

VARIAZIONE del 27/03/2025 Pratica n. LI0027175 in
atti dal 28/03/2025 DIVISIONE-FUSIONE (n.
27175.1/2025)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 23 Particella 80

> Indirizzo

VIA DELLE SORGENTI n. 407 Piano T-1

VARIAZIONE del 27/03/2025 Pratica n. LI0027175 in
atti dal 28/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.1316254.27/03/2025 DIVISIONE-
FUSIONE (n. 27175.1/2025)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.580,36
Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 9 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/2026
Pratica n. LI0017662 in atti dal 25/02/2026
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17662.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 208 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 208 m²

VARIAZIONE del 27/03/2025 Pratica n. LI0027175 in
atti dal 28/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.1316254.27/03/2025
DIVISIONE-FUSIONE (n. 27175.1/2025)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
27/03/2025, prot. n. LI0027175

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

1. Atto del 19/09/2016 Pubblico ufficiale GIOVANNINI
GIANLUCA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 20334 -
PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.
10874.1/2016 Reparto PI di LIVORNO in atti dal
19/10/2016

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 23 Particella 80 Subalterno 607

2. VARIAZIONE del 27/03/2025 Pratica n. LI0027175
in atti dal 28/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1316254.27/03/2025
DIVISIONE-FUSIONE (n. 27175.1/2025)



Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.580,36**
Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **9 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/2026
Pratica n. LI0017662 in atti dal 25/02/2026
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17662.1/2026)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **208 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **208 m²**

VARIAZIONE del 27/03/2025 Pratica n. LI0027175 in
atti dal 28/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.1316254.27/03/2025
DIVISIONE-FUSIONE (n. 27175.1/2025)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
27/03/2025, prot. n. LI0027175

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

1. Atto del 19/09/2016 Pubblico ufficiale GIOVANNINI
GIANLUCA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 20334 -
PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.
10874.1/2016 Reparto PI di LIVORNO in atti dal
19/10/2016

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

LIVORNO (E625) (LI)
Foglio **23** Particella **80** Subalterno **607**

2. VARIAZIONE del 27/03/2025 Pratica n. LI0027175
in atti dal 28/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1316254.27/03/2025
DIVISIONE-FUSIONE (n. 27175.1/2025)



Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



- ◆ Relazioni datate 19.04.2021; 11.11.2024; 19.12.2025



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco D'Ambra
Piazzale XI Maggio, 8 – 57122 LIVORNO
Tel.: 0586 1866971
e-mail: geom.marco.dambra@gmail.com

TRIBUNALE DI LIVORNO



ALL'ILL.MO DOTT. FABRIZIO NICOLETTI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es. Imm.re N. **34/2013** R.G.

Esperto stimatore: **Geom. Marco D'Ambra**

Data prossima udienza: **28.04.2021**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Premessa

Il sottoscritto geom. Marco D'Ambra, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno con il n. 895 e con studio in Livorno, Piazzale 11 Maggio n. 8, ha ricevuto incarico dal G.d.E. Dott.ssa Simona Capurso, sostituita dal Dott. Fabrizio Nicoletti, di "provvedere all'integrazione della perizia di stima relativamente al Lotto n. 3 tenuto conto di quanto evidenziato dal delegato nell'istanza del 23.01.2020". Il Delegato alle operazioni di vendita, Dott. Antonio Miranda, ha segnalato che, a seguito di presentazione di denuncia di variazione catastale, una porzione della corte a comune tra i Lotti 1, 2 e 3 è stata assegnata in proprietà esclusiva al Lotto n. 3 con conseguente modifica dei dati catastali. Successivamente, con atto di permuta del 19.09.2016,

della nuda proprietà dei Lotti n. 1 e n. 2, nonché la quota della nuda proprietà della restante porzione dell'area scoperta, del manufatto adibito a forno e dei ripostigli/locali tecnici. L'esperto riferisce inoltre che dalle visure catastali e dalla nota di trascrizione della suddetta permuta non si rileva il trasferimento della quota del 50% della nuda proprietà della particella 2 del foglio 23 come invece segnalato nella relazione di remissione atti al Giudice (*Allegato n. 1: remissione atti al Giudice*).

A seguito della suddetta variazione, l'esperto, come richiesto dal G.d.E., provvederà ad eseguire un aggiornamento della stima del Lotto n. 3 precisando a tal fine che nell'aggiornamento della valutazione terrà conto della porzione di terreno assegnata in proprietà esclusiva, dell'andamento del mercato rispetto all'epoca della stima dell'anno 2014 e della diminuzione della

L'esperto precisa, inoltre, che pur avendo preso contatti con il Custode, ad **oggi non è stato possibile accedere all'appartamento** e che pertanto non è stato possibile accertare la presenza di eventuali difetti o migliorie rispetto a quanto riscontrato in occasione della stima di cui alla relazione datata 07.03.2014. L'esperto, a tale proposito, resta a disposizione del G.d.E. per eseguire l'accesso all'appartamento pignorato con il Custode giudiziario, qualora ritenuto necessario.

LOTTO N. 3

Appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Livorno, Via delle Sorgenti n. 407/B, piano terreno e primo, composto da ingresso e bagno al piano terreno, soggiorno, cucina, due camere di cui una dotata di locale guardaroba e bagno della superficie lorda di circa mq 169,00 con annesso un cortile di circa mq 440 (superficie rilevata dalla planimetria catastale) e un appezzamento di terreno di mq 2.450 in comproprietà con altre due unità immobiliari.

2. Ubicazione e dati catastali dell'immobile

2.2. Dati catastali

L'appartamento con annessa la corte esclusiva è censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Livorno con il **foglio 23, particella 80 sub. 607**, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,0, rendita catastale € 1.580,36,



Geom. Marco D'Ambra



quota di 1/2, a seguito dell'atto di permuta di seguito riportato (ad integrazione di quanto già inserito nella relazione datata 07.03.2014):

⇒ Atto di permuta del 19.09.2016 del Notaio Gianluca Giovannini, Rep. 20334/5062, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio pubblicità immobiliare della Provincia di Livorno a favore di Sicurani Alessandro e contro Manzon Giovanni.

3.2. Servitù

trasferimento della nuda proprietà esclusiva di un ripostiglio utilizzato anche ad uso locale tecnico (impianto riscaldamento), sono venute a crearsi servitù per il passaggio di impianti (riscaldamento, scarico acque bianche e nere, tubazione del gas), compreso l'accesso occorrente per gli eventuali interventi di manutenzione degli impianti stessi. Nella Sezione D – Ulteriori informazioni delle note di trascrizione della permuta e delle servitù (n. part. 10874/2016, 10875/2016 e 10876/2016) sono dettagliatamente descritte e regolate dette servitù.

4. Descrizione dell'immobile

Trattasi di appartamento posto al piano terreno e primo di un edificio di vecchia costruzione, ma di recente ristrutturazione, composto da ingresso con bagno al piano terreno, soggiorno, cucina, due camere, bagno al primo piano, con annessi due locali posti al piano terreno. L'appartamento ha pavimenti in ceramica e, in alcune stanze in parquet; le porte e le finestre sono in legno con persiane ad ante cieche. I soffitti sono con travi in legno a vista e mezzane. I rivestimenti sono in ceramica. Il bagno principale è dotato di vaso, bidet, doppio lavabo e vasca, mentre il bagno al piano terreno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. I locali a piano terreno hanno accesso dall'esterno; uno dei

locali si presenta al rustico. L'impianto di riscaldamento è con caldaia alimentata con GPL con l'aggiunta di elementi a parete per il condizionamento dell'aria. L'appartamento fa parte di un edificio composto di tre unità immobiliari ed è ubicato fuori la città di Livorno, nei pressi del Cisternino. È provvisto di ampio giardino esclusivo ed annessa particella di terreno con alberi, olivi, siepi e area coltivata ad orto, a comune con le altre due unità immobiliari. L'appartamento ed il fabbricato, nel complesso, mostrano un buono stato di manutenzione.

L'esperto precisa che, non essendo stato possibile accedere all'appartamento, la suddetta descrizione è quella riportata nella relazione del marzo 2014 aggiornata con l'aggiunta del giardino di proprietà esclusiva e l'eliminazione della comproprietà dei locali accessori (forno e locali ripostigli/locale tecnico).

5. Valutazione del bene immobile

5.1. Metodo di stima adottato

Per quanto riguarda l'aggiornamento del valore di stima dell'appartamento con le relative pertinenze (Lotto n. 3), l'esperto ha proceduto tenendo conto dei seguenti aspetti: 1) l'attribuzione del giardino di proprietà esclusiva con la contestuale eliminazione della comproprietà dell'area scoperta e di alcune pertinenze (forno e ripostigli/locale tecnico); 2) l'andamento del mercato dall'epoca della stima del 2014 ad oggi; 3) la diminuzione della durata dell'usufrutto in conseguenza della maggiore età degli usufruttuari rispetto al 2014 (*Allegato n. 4 – andamento mercato immobiliare - Fonte: Immobiliare.it; Dati aspettativa di vita – Fonte: ISTAT*).

5.2. Stima appartamento (più probabile valore di mercato)

Il valore di stima alla data del marzo 2014 era il seguente:

- appartamento (piano primo): circa mq 129,00 × 100% = mq 129,00

- appartamento (piano terreno): circa mq 40,00 × 80% = mq 32,00

- locali accessori piano terreno

con accesso dall'esterno: circa mq 60,00 × 50% = mq 30,00

mq 191,00

A seguito di indagine conoscitiva del mercato immobiliare e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché della presenza di locali, manufatti e ampie zone scoperte a comune con le altre due unità che compongono il fabbricato, l'esperto ha ritenuto che il più probabile valore di mercato dell'immobile corrispondesse a:

• mq 191,00 x €/mq 2.000,00= € 382.000,00

A seguito dell'atto di permuta e della conseguente variazione, l'esperto ritiene che la suddetta valutazione debba essere aggiornata come di seguito riportato:

- Valore di stima 2014:	€ 382.000,00
- Valore a corpo della quota delle pertinenze in comproprietà oggi escluse dal Lotto n. 3	- € 15.000,00
- Valore del giardino esclusivo (€/mq 100,00 x mq 440)	€ 44.000,00
	€ 411.000,00

Il più probabile valore di mercato al marzo 2014, con le attuali pertinenze, sarebbe stato quindi di € 411.000,00.

Per quanto riguarda l'aggiornamento del suddetto valore in virtù dell'andamento del mercato immobiliare negli ultimi sette anni, il sottoscritto ha assunto i dati forniti dal sito immobiliare.it e riferiti al territorio di cui fa parte l'immobile pignorato (Porta a Terra, Padula, Cisternino, Limoncino, Valle Benedetta). Considerato che il prezzo medio riferito al marzo 2014 ed il prezzo medio riferito al marzo 2021 (ultimo dato disponibile) sono rispettivamente €/mq 2.458,00 e €/mq 1.871,00, si determina una flessione dei prezzi del 23,88% nel periodo intercorso tra le due stime. Il valore attuale dell'immobile

è quindi € 411.000,00 – 98.147,00 (23,88% di € 411.000,00)= € 312.853,00
che si arrotonda a € **312.850,00**.

5.3. Stima dell'usufrutto e della nuda proprietà

Nell'individuazione del prezzo occorre tenere conto della presenza del diritto di usufrutto a favore di Sicurani Franco e Bernardini Margherita. Il valore di tale diritto viene determinato capitalizzando il canone di mercato netto (canone lordo detratte le spese) per un periodo dipendente dall'età dei titolari del diritto di usufrutto e dalle relative indicazioni delle tavole di mortalità/speranza di vita pubblicate dall'ISTAT. Se pur dall'esame degli atti non emerge l'esistenza dell'usufrutto con diritto di accrescimento, viene prudenzialmente determinato il valore della nuda proprietà applicando il periodo più lungo tra i due usufruttuari che risulta dalle statistiche ISTAT.

- Età usufruttuario (Bernardini Margherita): anni 79
- Speranza di vita: anni 11

Per quanto riguarda l'aggiornamento del canone, l'esperto si riferisce ancora alle indicazioni fornite dal sito immobiliare.it. In questo caso il canone di locazione passa da €/mq 10,60, riferito al marzo 2014, a €/mq 11,80, riferito al marzo 2021 (ultimo dato disponibile), per un incremento del prezzo di locazione dell'11,32%. Tenuto conto che il canone nella relazione di stima del 2014 era stato indicato in €/anno 16.800,00, oggi il prezzo di locazione viene indicato in €/anno 18.702,00 che si arrotonda a €/anno 18.700,00.

A tale importo si detraggono le spese, indicate di seguito in percentuale:

- Imposte e tasse:	30%
- Spese di manutenzione e di reintegrazione:	10%
- Sfitti e inesigibilità:	2%
- Assicurazione:	2%
Totale percentuale	44%

per un reddito annuo netto di € 18.700,00 - € 8.228,00 (44% di € 18.700,00) = € 10.472,00.

Il saggio di capitalizzazione del reddito viene determinato tenendo conto del reddito netto detraibile e del valore di stima indicato nel precedente paragrafo:

$$€ 10.472,00 / € 312.850,00 = 3,35\%$$

Il valore dell'usufrutto viene quindi calcolato capitalizzando il reddito netto detraibile di €/anno 10.472,00 per un periodo di anni 11 al tasso di capitalizzazione del 3,35%:

$$a \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$$

dove:

a= reddito netto (€/anno 10.472,00)

r= saggio di capitalizzazione (3,35%)

q= r + 1 (1,0335)

n= durata dell'usufrutto (11 anni)

Valore dell'usufrutto: € 95.042,00

Il valore della nuda proprietà dell'immobile è quindi di € 312.850,00 - € 95.042,00 = € 217.808,00 che si arrotonda a € **218.000,00**.

5.4. Valore a base d'asta

Tenendo conto che in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli previsti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita giudiziaria, tenendo conto delle più agevoli modalità previste per la stipula di un contratto di compravendita e delle spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché per le imposte di registro, ipotecarie e catastali che vengono determinati sul prezzo di aggiudicazione anziché sulla valutazione automatica, l'esperto ritiene che il valore a base d'asta corrisponda al valore di mercato della nuda proprietà

ridotto del 10% (€ 218.000,00 – 10%) per un importo di € 218.000,00 x 0,90= € 196.200,00 che si arrotonda a € **196.000,00**.

Tenuto altresì conto che il pignoramento immobiliare trascritto il 20.05.2014 a favore BP Covered Bond S.r.l. (successivo alla relazione di stima del marzo 2014 e precedente la variazione catastale e l'atto di permuta) risulta a carico anche degli usufruttuari, l'esperto riporta anche il prezzo a base d'asta dell'intera proprietà: € 312.850,00 – 10%= € 281.565 che si arrotonda a € **282.000,00**.

6. Aggiornamento trascrizioni ed iscrizioni

Il sottoscritto ha eseguito un aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Livorno - Ufficio pubblicità immobiliare di Livorno, rispetto alla situazione riportata nella relazione di stima del marzo 2014. Riporta di seguito le formalità acquisite (*Allegato n. 5: aggiornamento formalità*):

6.1. Trascrizioni proprietà e servitù

⇒ Registro particolare n.1407 del 05.02.2016: domanda giudiziale del

E

C

L

F

⇒ Registro particolare n. 10874 del 19.10.2016: atto di permuta del Notaio

⇒ Registro particolare n. 10875 del 19.10.2016: costituzione di diritti reali a

⇒ Registro particolare n. 10876 del 19.10.2016: costituzione di diritti reali a

6.2. Trascrizione pignoramento

⇒ Registro particolare n. 4571 del 20.05.2014: pignoramento immobiliare con

6.3. Iscrizioni

⇒ Registro particolare n. 3430 del 06.12.2017: ipoteca legale del 06.12.2017
Rep. 1081/6117 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede

7. Conclusioni

Per l'aggiornamento del valore di stima relativa al Lotto n. 3, l'esperto ha preso in considerazione la diversa consistenza del bene derivata dall'atto di permuta di cui ai precedenti paragrafi, dall'andamento del mercato immobiliare e, per la stima della nuda proprietà, la diminuzione del periodo dell'usufrutto come conseguenza dell'aumento dell'età degli usufruttuari rispetto al 2014.

Di seguito vengono riportati i valori di stima del Lotto n. 3

- Valore della nuda proprietà: € 218.000,00
- Prezzo a base d'asta della nuda proprietà: € 196.000,00
- Valore dell'intera proprietà: € 312.850,00
- Prezzo a base d'asta dell'intera proprietà: € 282.000,00

Livorno, 19 aprile 2021

Geom. Marco D'Ambra

— ♦ —

ALLA ILL.MA DOTT.SSA **SIMONA CAPURSO**

GIUDICE NELLA CAUSA N. **45/2016** R.G. (procedimento endoesecutivo nell'esecuzione immobiliare N. **34/2013**)

— ♦ —

Causa N. **45/2016** R.G. (procedimento endoesecutivo nell'esecuzione immobiliare N. **34/2013**)

Esperto stimatore: Geom. **Marco D'Ambra**

— ♦ —

In qualità di esperto stimatore della procedura esecutiva immobiliare N. 34/2013 ed a seguito della richiesta di integrazione della Dott.ssa Emilia Grassi della relazione di stima datata 07.03.2013 in virtù dell'istanza depositata dal delegato alle operazioni di vendita dei Lotti N. 1 e N. 2, Dott.ssa Valentina Andreini, il sottoscritto Geom. Marco D'Ambra espone di seguito quanto accertato.

Occorre preliminarmente precisare che in data 23.06.2015 gli intestatari degli immobili oggetto della presente relazione, hanno presentato denuncia di variazione catastale che ha modificato la consistenza, quindi i valori, dei Lotti N. 1, N. 2 e N. 3. Detta variazione è stata presentata, evidentemente, in previsione della successiva permuta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio pubblicità immobiliare, al Registro particolare N. part. 10874 del 19.10.2016 e per la costituzione di servitù, al Registro particolare N. 10875 e 10876 del 19.10.2016, tutte annullate con successiva sentenza del Tribunale di Livorno Rep. 2105 del 18.11.2022. A seguito di detta

sentenza le trascrizioni sono state infatti annotate, per la loro inefficacia, con le seguenti formalità:

- Reg. part. N. 1937 del 20.07.2023, annotazione a Reg. part. N. 10874 del 19.10.2016
- Reg. part. N. 1938 del 20.07.2023, annotazione a Reg. part. N. 10875 del 19.10.2016
- Reg. part. N. 1939 del 20.07.2023, annotazione a Reg. part. N. 10876 del 19.10.2016
- Reg. part. N. 1967 del 25.07.2023, annotazione a Reg. part. N. 10874 del 19.10.2016
- Reg. part. N. 1968 del 25.07.2023, annotazione a Reg. part. N. 10875 del 19.10.2016
- Reg. part. N. 1969 del 25.07.2023, annotazione a Reg. part. N. 10876 del 19.10.2016

Lo scrivente precisa che la variazione catastale del 2015 presentata dagli intestatari ha comportato il frazionamento della corte a comune dei tre lotti, con attribuzione di una porzione in proprietà esclusiva al Lotto N. 3 e l'assegnazione della porzione della corte restante, nonché della proprietà del forno e di altri locali accessori in comproprietà, ai soli Lotti N. 1 e N. 2 anziché in comproprietà ai tre appartamenti. Vengono allegati gli elaborati planimetrici in banca dati del catasto all'epoca della relazione di stima e a seguito della denuncia di variazione del 2015. Dal confronto risultano evidenti le modifiche apportate.

Alla luce di quanto accertato, il sottoscritto ritiene necessario aggiornare la situazione proponendo, a tale proposito, due possibili soluzioni.

Soluzione N. 1

Considerata la proposta avanzata dal comproprietario _____, considerato che la variazione catastale del 2015 ha modificato la consistenza dei lotti rispetto alla relazione datata 07.03.2013 e quindi la loro valutazione, considerato che detta variazione è stata predisposta per la successiva permuta annullata con la sentenza del Tribunale di Livorno, l'esperto propone di riportare, con nuova denuncia di variazione, la situazione catastale e le relative stime alla precedente situazione di cui alla suddetta relazione. In tal caso, anche ai fini dell'indicazione del valore della sola particella censita al catasto terreni come richiesto dalla Dott.ssa Valentina Andreini, lo scrivente riterrebbe congruo attribuire ai tre lotti il valore di 1/3 ciascuno di detta particella.

Ai fini della stima della particella censita al catasto terreni, il sottoscritto ritiene di valutarla nella misura del 5% del valore totale dei lotti.

Valore complessivo Lotti N. 1, N. 2 e N. 3: € 1.010.000,00

Valore particella terreni: € 1.010.000,00 – (€ 1.010.000,00 / 1,05) = € 48.095,00 che si arrotonda a € 48.000,00.

Di seguito e con riferimento alla proposta avanzata dal sig. _____, vengono riportati i valori della quota pignorata (con riferimento alla relazione del 07.03.2013) della particella censita al catasto terreni e degli interi lotti.

LOTTO N. 3 (stima datata 07.03.2013)	
Valore di stima intera proprietà	€ 382.000,00
Valore nuda proprietà	€ 266.000,00
Prezzo a base d'asta nuda proprietà	€ 239.000,00
Prezzo a base d'asta quota pignorata	€ 119.500,00
Valore della quota pignorata della proprietà area censita al N.C.T.	€ 8.000,00
Valore della nuda proprietà della quota pignorata area censita al N.C.T.	€ 5.556,00
Prezzo a base d'asta della quota pignorata area censita al N.C.T.	€ 5.000,00
Prezzo a base d'asta quota pignorata esclusa la particella N.C.T.	€ 114.500,00

Il sottoscritto precisa che, in applicazione della Determinazione del 29.09.2009 dell'Agenzia delle Entrate / Territorio, il costo della variazione catastale ammonterebbe a € 910,00 oltre le spese.

Soluzione N. 2

La seconda possibile soluzione è di mantenere la situazione catastale determinata dalla variazione del 2015 presentata dagli intestatari con conseguente aggiornamento della stima

dei tre lotti. Il sottoscritto precisa che a seguito dell'istanza presentata dal delegato alla vendita Dott. Antonio Miranda, era già stata presentata una relazione, datata 19.01.2021, per la valutazione del solo Lotto N. 3.

Occorrerebbe pertanto aggiornare anche la valutazione del Lotto N. 1 e Lotto N 2.



Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto, restando a disposizione dell'Ill.ma Dott.ssa Simona Capurso per eventuali chiarimenti, attende di sapere con quale modalità procedere.

Allega alla presente l'elaborato planimetrico assunto nella relazione datata 07.03.2013 e l'elaborato planimetrico del 23.06.2015, dal confronto dei quali risultano evidenti le modifiche ai lotti.

Livorno, 11 novembre 2024

Geom. Marco D'Ambra



TRIBUNALE DI LIVORNO



ALL'ILL.MA DOTT.SSA **ELISA PINNA**



Es. Imm.re N. **34/2013** (+ 149/2014) R.G.
Esperto stimatore: Geom. **Marco D'Ambra**
Data prossima udienza: **22.01.2026**



AGGIORNAMENTO LOTTO N. 3



In qualità di esperto stimatore della procedura esecutiva immobiliare N. 34/2013 e 149/2014 R.G. ed a seguito della richiesta di aggiornamento della Ill.ma Dott.ssa Elisa Pinna in virtù della segnalazione nella relazione datata 19.04.2021 (*"ad oggi non è stato possibile accedere all'appartamento e che pertanto non è stato possibile accertare la presenza di eventuali difetti o migliorie rispetto a quanto riscontrato in occasione della stima di cui alla relazione datata 07.03.2014"*), il sottoscritto, in data 21.11.2025, ha eseguito un sopralluogo presso il Lotto N. 3, congiuntamente con il custode nominato, per rispondere alla richiesta di *"aggiornare la perizia relativamente al solo Lotto N. 3, dopo avere eseguito un sopralluogo del compendio insieme al Custode giudiziario, dando atto che tutti gli atti compiuti successivamente alla trascrizione dei due atti di pignoramento immobiliare sono inefficaci rispetto alle procedure esecutive promosse, giustamente disposti dell'art. 2913 c.c., nonché chiarendo quali siano ad oggi i dati catastali del compendio immobiliare pignorato e se vi siano attività da compiere per effettuare un corretto trasferimento del compendio pignorato a terzi."*

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato la presenza di un'apertura eseguita al piano terreno realizzata per collegare l'ingresso dell'appartamento ad una cantina, adibita di fatto a camera dal letto, alla quale, prima dell'intervento, si accedeva esclusivamente dall'esterno. Il sottoscritto ha quindi verificato, presso gli archivi delle competenti amministrazioni, la presenza dei necessari titoli edilizi. La ricerca ha dato tuttavia esito negativo.

1. Descrizione immobile

Appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Livorno, Via delle Sorgenti n. 407/B, piano terreno e primo, composto da ingresso e bagno al piano terreno, soggiorno, cucina, due camere di cui una dotata di locale guardaroba e bagno al piano primo, per una superficie lorda di circa mq 169,00 con annessi due locali al piano terreno di superficie lorda di circa mq 60 con accesso dall'esterno (una cantina è adibita a camera da letto con accesso anche dall'interno) compresi beni comuni non censibili costituiti da un forno, locali tecnici e giardino, e un appezzamento di terreno di mq 2.450 in comproprietà con altre due unità immobiliare.

2. Descrizione catastale

A seguito della sentenza del Tribunale di Livorno Rep. 2105 del 18.11.2022 con la quale le permuta e le servitù costituite sono state annullate (annotazioni Reg. part. N. 1937 del 20.07.2023, Reg. part. N. 1938 del 20.07.2023, Reg. part. N. 1939 del 20.07.2023, Reg. part. N. 1967 del 25.07.2023, Reg. part. N. 1968 del 25.07.2023 e Reg. part. N. 1969 del 25.07.2023), è stata ripristinata la situazione catastale all'epoca del pignoramento trascritto al Reg. part. 1151 del 06.02.2013. I dati catastali attuali del Lotto N. 3 sono i seguenti: **Appartamento e cantine** censiti al **Foglio 23, Particella 80, Subalterno 609**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 9, Rendita € 1.580,36, Superficie totale 208 m²; **Beni comuni non**

censibili a comune con i Lotti N. 1 e N. 2 (forno, locali tecnici e area scoperta) individuati al **Foglio 23, Particella 80, Subalterno 610**; terreno censito al catasto terreni (quota indivisa di 1/3), censito al **Foglio 23, Particella 2**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2.450 m², Reddito dominicale € 9,49, Reddito agrario € 6,96.

3. Conformità catastale

Come sopra riportato, nel corso del sopralluogo è stata rilevata una modifica rispetto a quanto accertato nel corso dell'accesso effettuato nell'anno 2013. In particolare è stata eseguita, senza pratica edilizia, una porta interna di collegamento tra l'ingresso al piano terreno e una cantina, al momento del sopralluogo del 21.11.2025 adibita a camera da letto, alla quale precedentemente si accedeva esclusivamente dall'esterno.

Considerato che dovrà essere ripristinato l'uso originario del locale cantina (mancanza di requisiti per la destinazione a camera da letto) il sottoscritto ritiene che, ai fini catastali e della coerenza oggettiva, la sola presenza della porta realizzata sia ininfluenza. A questo proposito si richiamano l'art. 19, comma 14 del D.L. 31.05.2010, n. 78, la Legge di conversione n. 122/2010, nonché la Circolare 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio. La presenza della sola porta di collegamento infatti non incide sul classamento catastale.

4. Conformità edilizia-urbanistica

Come precisato nel precedente paragrafo, la porta di collegamento tra l'ingresso e la cantina (intervento per il quale occorre anche il deposito della pratica sismica presso gli uffici della Regione Toscana), è stata realizzata senza presentazione di pratiche presso le competenti amministrazioni. Considerato che la destinazione d'uso a camera da letto non è comunque consentita, il sottoscritto ritiene economicamente conveniente ripristinare la situazione pregressa con la chiusura della porta illegittimamente realizzata. L'intervento eseguito richiederebbe infatti l'adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza sismica nonché la presentazione di domande di sanatoria con conseguente pagamento delle sanzioni.

5. Stima immobiliare

Ai fini della stima, lo scrivente ritiene di confermare quanto indicato nella sua relazione datata 11.11.2024. Riporta pertanto la seguente tabella:

LOTTO N. 3	
Valore di stima intera proprietà	€ 382.000,00
Valore nuda proprietà	€ 266.000,00
Prezzo a base d'asta nuda proprietà	€ 239.000,00
Prezzo a base d'asta quota pignorata	€ 119.500,00
Valore della quota pignorata della proprietà area censita al N.C.T.	€ 8.000,00

Valore della nuda proprietà della quota pignorata area censita al N.C.T.	€ 5.556,00
Prezzo a base d'asta della quota pignorata area censita al N.C.T.	€ 5.000,00
Prezzo a base d'asta quota pignorata esclusa la particella N.C.T.	€ 114.500,00

Il sottoscritto precisa, ai fini della stima, che il costo da sostenere per il ripristino dell'apertura realizzata al piano terreno è sostanzialmente compensato dai costi sostenuti per la rimozione di alcune tettoie abusive che incidevano sulle sopra indicate valutazioni.

6. Allegati

- Estratto di mappa catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale
- Visure catastali
- Elaborato grafico rilievo del 21.11.2025
- Aggiornamento ipotecario alla data del 18.12.2025
- Documentazione fotografica accesso del 21.11.2025

Il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.ma Dott.ssa Elisa Pinna per eventuali richieste di chiarimenti e/o ulteriori aggiornamenti.

Livorno, 19 dicembre 2025

Geom. Marco D'Ambra

