



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 105/2025



Creditore



GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

C.T.U.: Arch. Andrea Spinelli



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
relativa alla stima di beni immobili



PREMESSA:

Il sottoscritto arch. Andrea Spinelli, nato a Grosseto il 05/02/1981, CF SPNNDR81B05E202B, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.476 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L. Porciatti n.33, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà del soggetto esecutato.

In data 25/11/2025 lo scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

Ai Sigg.ri Esperti nominati per le stime di immobili si rappresentano le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico.

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli

oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la cartatura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 25/03/2026, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima congiuntamente al custode giudiziario dott.ssa Iannacone Giulia.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere costituiti da n°3 immobili (n°2 abitazioni e n°1 area urbana), come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 12 luglio 2025 trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 30 luglio 2026 di cui al Registro Generale n. 127444, Registro Particolare n. 9700, promosso da:

contro

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere i seguenti:

ELENCO IMMOBILI

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;

Proprietà:

per la quota di 1/1 della nuda proprietà e
per la quota

di 1/1 di usufrutto.

- IMMOBILE 2 – "Area urbana" in Via di Valle Ortana - Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq.

Proprietà:

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- IMMOBILE 3 – "Abitazione" in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR);

Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;



Proprietà:



per la quota di 1/2 della piena proprietà e
per la quota di 1/2 della piena proprietà.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:



*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*



accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta essere completa.

I dati indicati nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.



RISPOSTA AL 2° QUESITO:

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);



Dalla certificazione Notarile rinvenuta in atti e dalle indagini eseguite dallo scrivente gli immobili oggetto di procedura risultano pervenuti come segue.

**PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:**

- IMMOBILE 1 – “Abitazione” in Via di Valle Ortana - Isola del Giglio (GR);

Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;

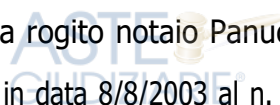


per la nuda proprietà e

per il diritto di usufrutto.



A favore del sig. _____ il bene è pervenuto per atto a rogito notaio Panuccio del 29/7/2003 rep. 61586/11754, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 8/8/2003 al n. 8819 Reg. particolare, da potere di _____ .



- IMMOBILE 2 – “Area urbana” in Via di Valle Ortana - Isola del Giglio (GR);

Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq.



A favore del sig _____ il bene è pervenuto per atto a rogito notaio Ciampolini del 22/1/2004 rep. 160084/43352, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 9/2/2004 al n. 1646 Reg. particolare.



- IMMOBILE 3 - “Abitazione” in Via della Casa Matta - Isola del Giglio (GR);

Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;



A favore dei sig.ri _____ il bene è pervenuto per atto a rogito notaio Baldassarri del 24/6/2009 rep. 27157/14913, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 26/6/2008 al n. 6010 Reg. particolare, da potere di _____



A favore dei sig.ri _____ perveniva per titoli ultraventennali.

(vedi Allegato 1_Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

3.1 SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere censite all'Agenzia del Territorio di Orbetello, con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, così come segue:

ELENCO IMMOBILI

• IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR);

Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;

Proprietà:



per la quota di 1/1 della nuda proprietà e
per la quota

di 1/1 di usufrutto.

- IMMOBILE 2 – “Area urbana” in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq.

Proprietà:

per la quota di 1/1 della piena proprietà.



- IMMOBILE 3 - “Abitazione” in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR); Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;

Proprietà:



per la quota di 1/2 della piena proprietà e
per la quota di 1/2 della piena proprietà

Dalle visure catastali allegate si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.



3.2 CONFORMITA' CATASTALE

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale NON risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Modifiche ai tramezzi interni ed alla destinazione d'uso dei locali;
2. Realizzazione di finestra sul lato tergale del fabbricato;
3. Pavimentazioni esterne, scala di accesso, muretti e recinzioni presenti all'interno dell'area di pertinenza;
4. Addizioni volumetriche consistenti in:
 - Tamponamento della tettoia concessionata con conseguente realizzazione di camera aggiuntiva;
 - Realizzazione di portico in muratura sul fronte del fabbricato con sovrastante tettoia in legno;
 - Realizzazione di in un piccolo ripostiglio esterno e in un nuovo servizio igienico con accesso dalla tettoia tamponata trasformata in camera;
 - Installazione di manufatto in lamiera a ridosso della parte tergale del fabbricato.
 - Cisterna di accumulo acqua sulla parte tergale del fabbricato.

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene di NON poter procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto le presenti modifiche vanno prima regolarizzate urbanisticamente.

Si precisa inoltre che prima dell'esecuzione della pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale della planimetria del fabbricato (eseguibile solamente a seguito della procedura di sanatoria edilizia e paesaggistica e della demolizione delle opere non sanabili), dovrà essere eseguita una preventiva verifica strumentale dei confini della particella in oggetto e successivo aggiornamento del tipo mappale il quale risulta, dalle verifiche effettuate, non corrispondente all'esatto stato dei luoghi.

- IMMOBILE 2 – “Area urbana” in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale NON risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico si rileva infatti la mancata rappresentazione nell'ultimo elaborato disponibile del manufatto edilizio di vetusta costruzione del quale è stata riscontrata la presenza all'interno della particella.

Si precisa inoltre che prima dell'esecuzione della pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale della planimetria del fabbricato mancante, dovrà essere eseguita una preventiva verifica strumentale dei confini della particella in oggetto e successivo aggiornamento del tipo mappale il quale risulta, dalle verifiche effettuate, non corrispondente all'esatto stato dei luoghi.

- IMMOBILE 3 - “Abitazione” in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR); Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale NON risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifiche ai tramezzi interni.
- Apertura finestra in corrispondenza della parete esterna del locale soppalco
- Apertura di lucernario nella stanza adibita a soffitta

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene di NON poter procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto le presenti modifiche vanno prima regolarizzate urbanisticamente.

Per i dettagli riguardo le difformità riscontrate consultare l'*Allegato 2_Documentazione catastale e Allegato 4_Documentazione tecnica e urbanistica.*

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 28/05/2026, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

- IMMOBILE 1 - "Abitazione" censito al catasto fabbricati del comune di Isola del Giglio al Foglio 15, particella 586, sub. 3, categoria A/4, intestato a _____ per la quota di 1/2 di proprietà;

- IMMOBILE 2 – "Area urbana" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq.

1. ISCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 2046 A FAVORE DI
IPOTECA GIUDIZIALE; -

2. TRASCRIZIONE del 30/7/2025 - Registro Particolare 9700 A FAVORE DI
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. -

- IMMOBILE 3 - "Abitazione" in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR); Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;

1. ISCRIZIONE del 26/6/2008 - Registro Particolare 1815 A FAVORE DI
- IPOTECA VOLONTARIA;

2. ISCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 1815 A FAVORE DI
IPOTECA GIUDIZIALE – contro la quota di 1/2 di -

3. TRASCRIZIONE del 30/7/2025 - Registro Particolare 9700 A FAVORE DI -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - contro la quota di 1/2
di .

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, allegate alla presente perizia, sono state effettuate dal sottoscritto mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

(vedi Allegato 1_Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

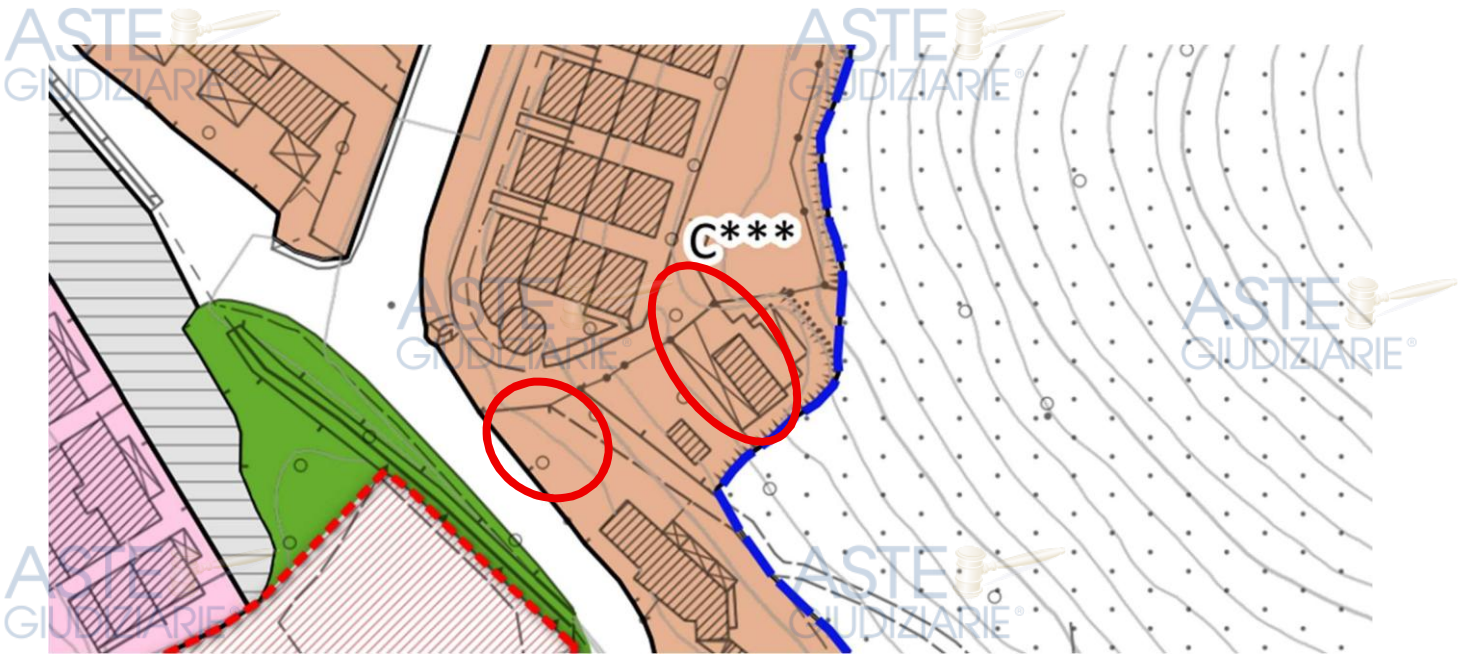
5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La documentazione agli atti è sufficiente ad identificare in maniera corretta gli immobili oggetto di pignoramento.

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

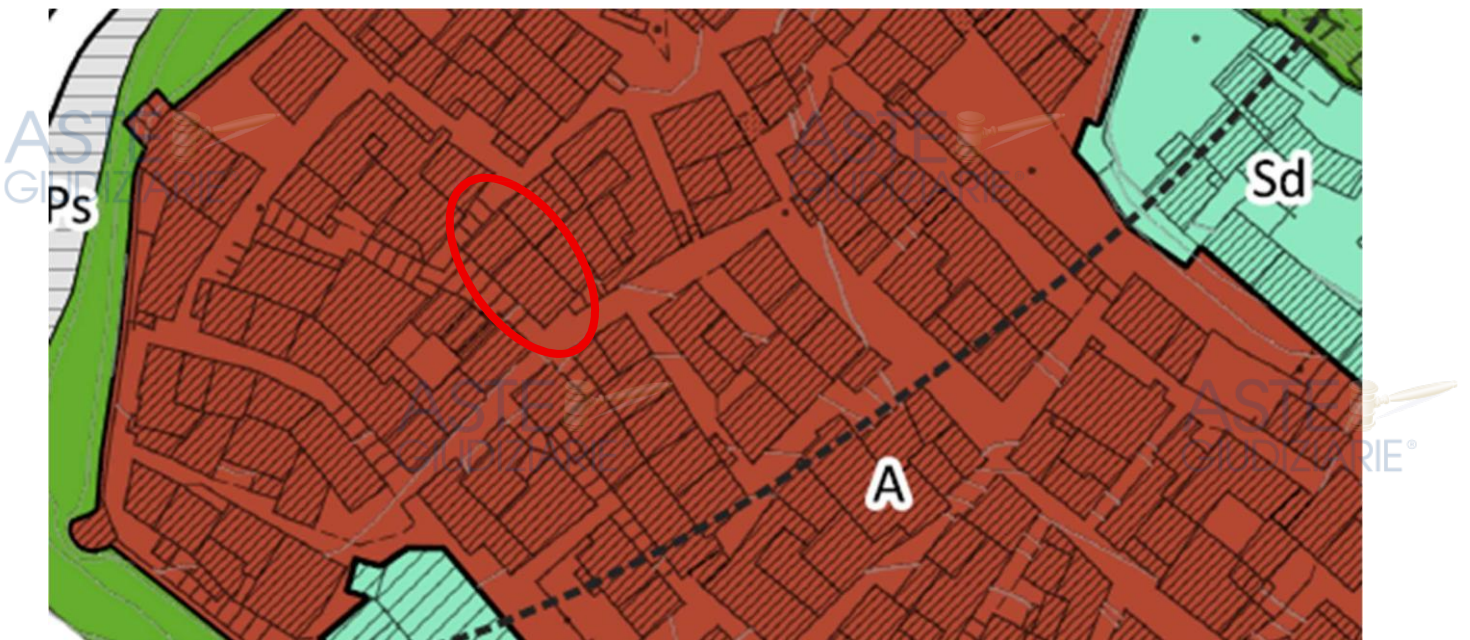
All'interno del Piano Operativo dell'Isola del Giglio (adottato con Del.CC. N. 11 del 24-04-2024) gli immobili oggetto della presente procedura risultano essere ricadenti all'interno dei seguenti tessuti:

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;
- IMMOBILE 2 – "Area urbana" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq.



Giglio Campese -Tessuto a prevalente funzione residenziale C***

- IMMOBILE 3 - "Abitazione" in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR);
Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;



Giglio Castello -Tessuto a matrice storica "A"

5.3 CONFORMITA' URBANISTICA

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;

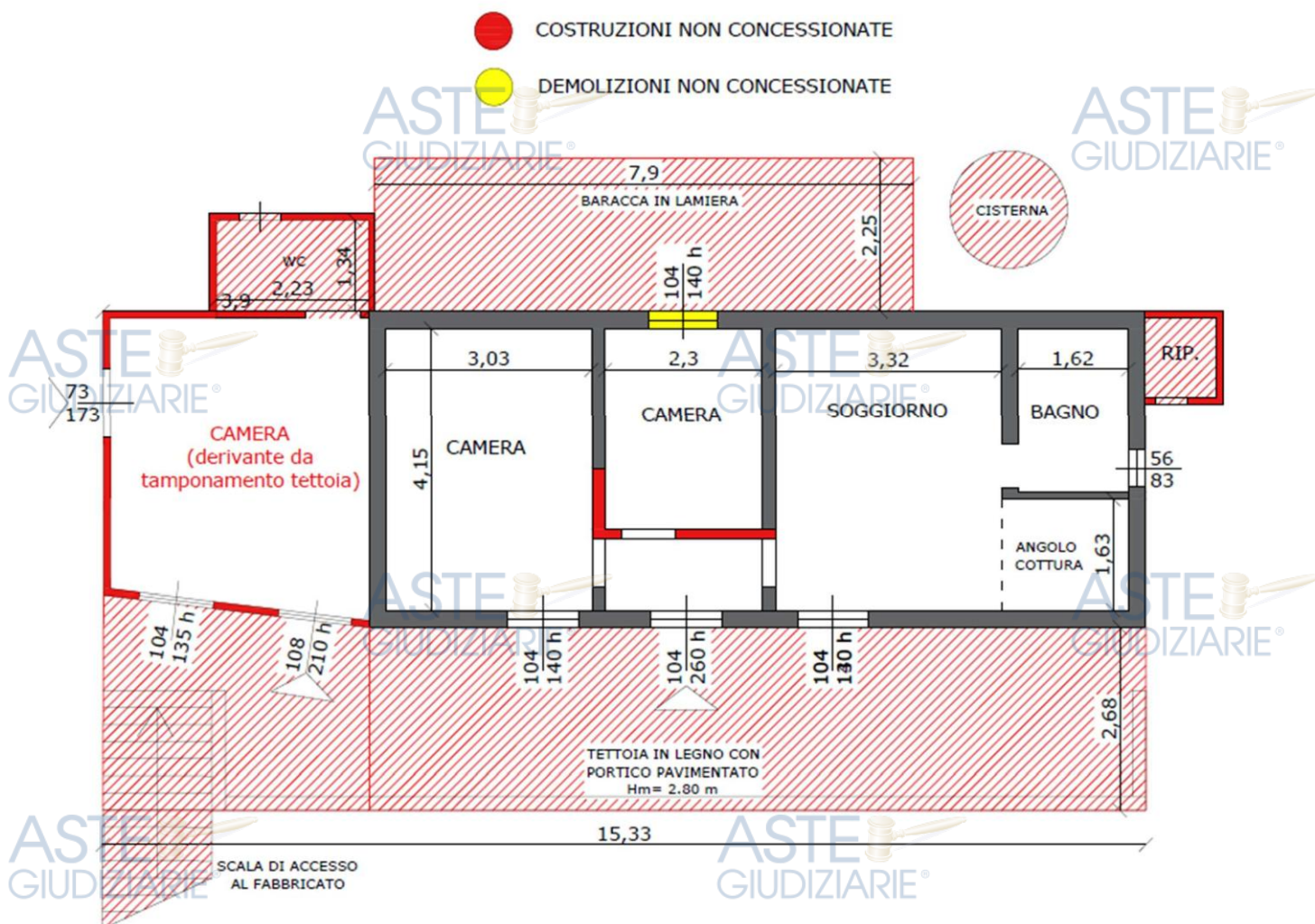
Relativamente ai presenti immobili sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

1. Certificato di abitabilità del 23/11/1956 intestato a _____ inerente a "NUOVA COSTRUZIONE INIZIATA SENZA IL PRESCRITTO PERMESSO DI COSTRUZIONE". Si riporta sul certificato che i lavori di costruzione sono iniziati il 01/09/1947 e sono finiti il 15/01/1948; il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 20/04/1948. A tale pratica edilizia non risulta allegato nessun elaborato grafico descrivente l'immobile in oggetto.
2. Concessione edilizia N.36/1992 del 13/10/1992 intestata a _____ inerente a "RESAURO DELLE STRUTTURE E LIEVI MODIFICHE INTERNE". A tale pratica edilizia risulta allegato un elaborato grafico che descrive l'ultimo stato legittimo concessionato dell'immobile.

Confrontando la pratica edilizia 36/1992 con lo stato dei luoghi rilevato, si sono riscontrate delle difformità che sono di seguito elencate:

1. Modifiche ai tramezzi interni ed alla destinazione d'uso dei locali;
2. Realizzazione di finestra sul lato tergale del fabbricato;
3. Pavimentazioni esterne, scala di accesso, muretti e recinzioni presenti all'interno dell'area di pertinenza;
4. Addizioni volumetriche consistenti in:
 - Tamponamento della tettoia concessionata con conseguente realizzazione di camera aggiuntiva;
 - Realizzazione di portico in muratura sul fronte del fabbricato con sovrastante tettoia in legno;
 - Realizzazione di in un piccolo ripostiglio esterno e in un nuovo servizio igienico con accesso dalla tettoia tamponata trasformata in camera;
 - Installazione di manufatto in lamiera a ridosso della parte tergale del fabbricato.
 - Cisterna di accumulo acqua sulla parte tergale del fabbricato.

STATO RILEVATO



Si specifica come le difformità edilizie rinvenute, dall'analisi degli elaborati grafici catastali, sembrano ricadere in parte all'esterno del Foglio 23, part. 412 pignorata, tuttavia la verifica puntuale dell'esatto posizionamento dei confini catastali di proprietà e conseguentemente il posizionamento dei manufatti (legittimi ed illegittimi) all'interno di essi potrà comunque essere definita con certezza solamente a seguito dell'esecuzione di una nuova operazione strumentale di riconfinamento della particella 412 e successiva esecuzione di nuovo inserimento in mappa del fabbricato.

Alla luce delle presenti verifiche lo stato attuale rilevato NON può essere valutato come urbanisticamente conforme. Le difformità riscontrate non sono inoltre totalmente regolarizzabili, nello specifico:

Le difformità 1) 2) e 3) risultano essere regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria e AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA;

STIMA COSTO FORFETTARIO PRATICA SCIA IN SANATORIA, PRATICA PAESAGGISTICA E ADEGUAMENTO CATASTALE (ESCLUSE OPERAZIONI DI RICONFINAMENTO ED INSERIMENTO IN MAPPA DEL FABBRICATO): € 5.000

Le difformità elencate al punto 4) rappresentano aumenti di volume rilevanti ed interventi edilizi che non si considerano sanabili sia sotto l'aspetto edilizio che, soprattutto, paesaggistico.

Pertanto si stima un costo forfettario per la rimessa in pristino dello stato concessionato.

STIMA COSTO FORFETTARIO PER RIMESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI E SMALTIMENTO MATERIALE DI RISULTA: € 8.000

- IMMOBILE 2 – "Area urbana" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq.

Tale area urbana, viene ad essere evidenziata nel dettaglio nel seguente elaborato grafico descrittivo.



All'interno di essa paiono ricadere una serie di sistemazioni esterne (scale di accesso, muri a secco in pietra, recinzioni e cancelli) oltre alla presenza di un fabbricato in pietra di vetusta costruzione del quale non è stata trovata evidenza in alcuna pratica edilizia né relativa autorizzazione paesaggistica legittimante la sua edificazione.

La verifica puntuale dell'esatto posizionamento dei confini catastali di proprietà e conseguentemente il posizionamento dei manufatti (legittimi ed illegittimi) all'interno di essi potrà comunque essere definita con certezza solamente a seguito dell'esecuzione di una nuova operazione strumentale di riconfinamento della particella 607 sub.91

Alla luce delle presenti verifiche lo stato attuale rilevato NON può essere valutato come urbanisticamente conforme. Le difformità riscontrate relative alle sistemazioni esterne si considerano comunque regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria e AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA;
STIMA COSTO FORFETTARIO PRATICA SCIA IN SANATORIA, PRATICA PAESAGGISTICA E ADEGUAMENTO CATASTALE: € 5.000

Per quanto riguarda il fabbricato di vetusta costruzione, non essendo stato possibile rinvenire documentazione attestante l'esatta epoca di realizzazione dello stesso, si ritiene lo stesso non sanabile sia sotto l'aspetto edilizio che, soprattutto, paesaggistico (si precisa come il vincolo paesaggistico sull'area è stato istituito con DM 79/1960).

Pertanto si stima un costo forfettario per la rimessa in pristino dello stato concessionato.

STIMA COSTO FORFETTARIO PER RIMESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI E SMALTIMENTO MATERIALE DI RISULTA: € 6.000

• IMMOBILE 3 - "Abitazione" in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR);

Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;

Relativamente ai presenti immobili sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

1. D.I.A. 19/2010 13/10/1992 intestata a inerente a "OPERE

INTERNE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON COLLEGAMENTO FUNZIONALE
FRA PIANO SECONDO E TERZO".

2. Certificazione fine lavori prot. N. 6894 del 30/09/2010 relativa alla D.I.A. 19/2010.

Confrontando le pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi rilevato, si sono riscontrate delle difformità che sono di seguito elencate:

1. Modifiche ai tramezzi interni.
2. Apertura finestra in corrispondenza della parete esterna del locale soppalco
3. Apertura di lucernario nella stanza adibita a soffitta

Alla luce delle presenti verifiche lo stato attuale rilevato NON può essere valutato come urbanisticamente conforme. Le difformità riscontrate sono valutate regolarizzabili, mediante SCIA in sanatoria e AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA;

STIMA COSTO FORFETTARIO PRATICA SCIA IN SANATORIA, PRATICA PAESAGGISTICA E ADEGUAMENTO CATASTALE : € 4.000

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Le certificazioni energetiche sono allegate alla presente relazione.

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

7.1 CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR);
Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;



Localizzazione IMMOBILE 1

Descrizione

Il presente immobile si trova nel paese di Giglio Campese a ridosso di una collina rocciosa a circa 200 m dalla spiaggia e attualmente risulta essere accessibile sia da una rampa carrabile che si congiunge con Via di Valle Ortana che da una scala esterna passante sia per la part. 607 sub. 91 (della stessa proprietà) che per la part. 402 (di altra proprietà). Il fabbricato in muratura con tetto a doppia falda, presenta una superficie concessionata di circa 53 mq a cui si addossa una tettoia pertinenziale (attualmente tamponata in assenza di

autorizzazione) di altri 17 mq. Internamente da sinistra verso destra troviamo la camera da letto aggiuntiva ricavata tamponando in maniera illegittima la tettoia e relativo servizio igienico edificato in assenza di autorizzazione, a seguire una seconda camera di 13,00 mq circa, una terza camera di 6,70 mq circa, la zona giorno con angolo cottura di 17 mq ed un servizio igienico con finestra di 4 mq interno alla camera.

All'esterno sono presenti altri manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, nello specifico una tettoia in legno cinta da un muretto in muratura addossata al lato lungo del fabbricato, un piccolo ripostiglio accessibile dall'esterno di circa 1,50 mq e una baracca in lamiera addossata al lato tergale del fabbricato oltre ad una cisterna di accumulo acqua. L'altezza interna è di 2.80 m circa. Le pareti perimetrali e interne sono in muratura intonacate e tinteggiate di bianco.

Stato di manutenzione

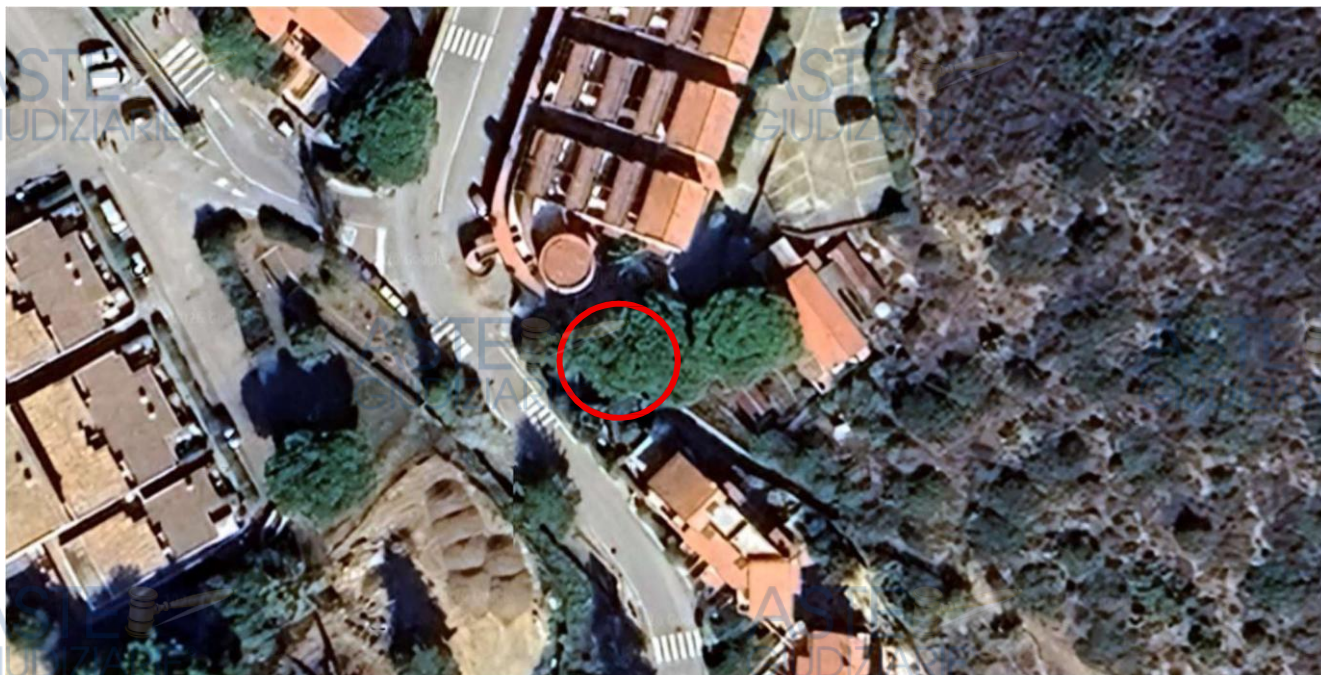
I locali si presentano in mediocre stato conservativo e necessiterebbero di opere di manutenzione.

Confini

Foglio 23 part. 402, part. 235, part. 607.

• IMMOBILE 2 – “Area urbana” in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR);

Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq.



Localizzazione IMMOBILE 2

Descrizione

Il presente immobile costituisce area urbana assimilabile a corte pertinenziale del fabbricato censito al Foglio 23, part. 412 in quanto nelle immediate vicinanze del fabbricato pur con confinante con la particella in cui ricade. All'interno del terreno, che presenta una superficie di circa 100 mq, paiono ricadere una serie di sistemazioni esterne (scale di accesso, muri a secco in pietra, recinzioni e cancelli) oltre alla presenza di un fabbricato in pietra di vetusta costruzione del quale non è stata trovata evidenza in alcuna pratica edilizia né relativa autorizzazione paesaggistica legittimante la sua edificazione.

Stato di manutenzione

L'area non si presenta in buono stato manutentivo..

Confini

Foglio 23 part. 402 e part. 607, sub. 1.

- IMMOBILE 3 - "Abitazione" in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR);
Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;



Localizzazione IMMOBILE 3

Descrizione

L'immobile in oggetto si trova al secondo e terzo piano di un fabbricato in muratura nella parte storica del paese di Giglio Castello e risulta essere recentemente ristrutturato. I locali sono dislocati su più livelli collegati da scale interne in legno. Si accede al piano secondo nella zona soggiorno con angolo cottura di circa 13,00 mq, una scala in legno conduce al terzo piano dove, a seguito di realizzazione illegittima di una parete divisoria sul disimpegno, si trova una camera di circa 13,50 mq e servizio igienico di circa 4 mq. Al piano terzo si può accedere anche ad un locale soffitta di circa 15,00 mq con altezza interna di 1,50 m dotata di lucernario. Una scala tipo marinara conduce ad un piccolo soppalco in legno di circa 9 mq con altezza media di circa 1,75 m dotato di finestra relativamente al quale si riscontra la presenza di una parete realizzata in corrispondenza del lato rivolto verso il piano sottostante con conseguente creazione di una camera ulteriore.

Stato di manutenzione

L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini

Foglio 15 part. 582 e via della Casa Matta

(Vedi *Allegato 4_Documentazione fotografica.*)

7.2 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, il sottoscritto ha fatto riferimento allo stato edilizio riportato nelle planimetrie agli atti ovvero alla planimetria catastale agli atti. Sono state conseguentemente calcolate le superfici commerciali, oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio delle varie unità immobiliari, ed applicati i relativi coefficienti correttivi.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR);

Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;

SUPERFICIE COMMERCIALE = 58,10 mq

- IMMOBILE 2 – “Area urbana” in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq;

SUPERFICIE COMMERCIALE = 10 mq

- IMMOBILE 3 - “Abitazione” in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR); Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;

SUPERFICIE COMMERCIALE = 60,00 mq

Per dettagli sul calcolo della superficie commerciale consultare *Allegato 3_Documentazione tecnica e urbanistica*.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati per le loro caratteristiche e il mercato al quale si rivolgono POSSONO ESSERE DIVISI IN N°3 LOTTI.

8.2 FORMAZIONE E STIMA DEL LOTTO**LOTTO 1 – Abitazione a Giglio Campese**

- IMMOBILE 1 – “Abitazione” in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;

LOTTO 2 – Terreno a Giglio Campese

- IMMOBILE 2 – “Area urbana” in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq;

LOTTO 3 - Abitazione a Giglio Castello

- IMMOBILE 3 - “Abitazione” in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR); Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c..

9.1 DISPONIBILITA' DEI BENI

Attualmente gli immobili non risultano essere oggetto di contratti di locazione, tuttavia sull'IMMOBILE 1, l'abitazione a Giglio Campese, ricade vincolo di usufrutto da parte della Sig.ra

per cui allo stato attuale può essere alienata esclusivamente la nuda proprietà.

9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 9.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

10.1 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, **GRAVANO** vincoli ambientali o paesaggistici sugli immobili oggetto di stima:

IMMOBILE 1 E 2 :

-VINCOLO PAESAGGISTICO art. 136 D.lgs 42/2004 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (DM 79/1960)

-VINCOLO PAESAGGISTICO art. 142 lett.b D.lgs 42/2004 Aree tutelate per legge -Elba e isole minori

-VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi del RD 3267/1923

IMMOBILE 3 :

-VINCOLO PAESAGGISTICO art. 136 D.lgs 42/2004 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (DM 79/1960)

10.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per le informazioni che è stato possibile reperire, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *oneri di natura condominiale*.

10.3 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali*.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, del bene in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo" operando così come di seguito indicato:

- individuazione, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;
- correzione del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- determinazione valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficaria rilevata.

11.2 STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per gli immobili in oggetto, in base a quanto sopra espresso, si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale.

VALORI DI STIMA

STIMA LOCALI RESIDENZIALI E RELATIVE CORTI PERTINENZIALI GIGLIO CAMPESE

€ 2.800/mq di superficie commerciale lorda locali residenziali in similari condizioni manutentive.

STIMA LOCALI RESIDENZIALI GIGLIO CASTELLO

€ 2.900/mq di superficie commerciale lorda locali residenziali in similari condizioni manutentive.

Facendo riferimento alla superficie lorda commerciale delle unità immobiliari in relazione ai lotti proposti il valore di stima è il seguente:

LOTTO 1 – ABITAZIONE GIGLIO CAMPESE

IMMOBILI	SUPERFICIE COMM. LOTTO	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA LOTTO
IMMOBILE 1 "Abitazione" Foglio 23, part. 412	58,10 mq	2.800 €	162.680,00 €
	Da decurtare costi per difformità		- 13.000,00 €
	TOTALE VALORE DI STIMA RESIDUO		149.680,00 € Arrotondabile a 150.000,00 €
	TOTALE VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ		€ 127.500,00

CALCOLO NUDA PROPRIETÀ'

Si specifica in seguito la modalità di determinazione del valore della nuda proprietà.

Il valore dell'usufrutto vitalizio si determina moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale di riferimento (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario (coefficienti usufrutto aggiornati al 2026 con D.M. 22 dicembre 2025); la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

Valore della piena proprietà	€ 150.000,00
Età dell'usufruttuario	89 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	6

Valore dell'usufrutto da decurtare al valore della piena proprietà	- € 22.500,00
TOTALE VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ	€ 127.500,00

LOTTO 2 – TERRENO GIGLIO CAMPESE

IMMOBILI	SUPERFICIE COMM. LOTTO	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA LOTTO
IMMOBILE 2 – “Area Urbana” Foglio 23, part. 607, sub. 91	10,00 mq	2.800 €	28.000,00 €
	Da decurtare costi per difformità		- 11.000,00 €
	TOTALE VALORE DI STIMA RESIDUO		17.000,00 €

LOTTO 3 – ABITAZIONE GIGLIO CASTELLO

IMMOBILI	SUPERFICIE COMM. LOTTO	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA LOTTO
IMMOBILE 3 “Abitazione” Foglio 15, part. 586, sub. 3	60,00 mq	2.900 €	174.000,00 €
	Da decurtare costi per difformità		- 4.000,00 €
	TOTALE VALORE DI STIMA RESIDUO		170.000,00 €
	TOTALE VALORE PRO QUOTA 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ’		85.000,00 €

11.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

NUDA PROPRIETA' di "Abitazione" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR); Foglio 23, part. 412, cat. A4, Classe 6, 111 mq, Consistenza 3,5 vani, Rendita 189,80 €;

Descrizione

Il presente immobile si trova nel paese di Giglio Campese a ridosso di una collina rocciosa a circa 200 m dalla spiaggia e attualmente risulta essere accessibile sia da una rampa carrabile che si congiunge con Via di Valle Ortana che da una scala esterna passante sia per la part. 607 sub. 91 (della stessa proprietà) che per la part. 402 (di altra proprietà). Il fabbricato in muratura con tetto a doppia falda, presenta una superficie concessionata di circa 53 mq a cui si addossa una tettoia pertinenziale (attualmente tamponata in assenza di autorizzazione) di altri 17 mq. Internamente da sinistra verso destra troviamo la camera da letto aggiuntiva ricavata tamponando in maniera illegittima la tettoia e relativo servizio igienico edificato in assenza di autorizzazione, a seguire una seconda camera di 13,00 mq circa, una terza camera di 6,70 mq circa, la zona giorno con angolo cottura di 17 mq ed un servizio igienico con finestra di 4 mq interno alla camera.

All'esterno sono presenti altri manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, nello specifico una tettoia in legno cinta da un muretto in muratura addossata al lato lungo del fabbricato, un piccolo ripostiglio accessibile dall'esterno di circa 1,50 mq e una baracca in lamiera addossata al lato tergale del fabbricato oltre ad una cisterna di accumulo acqua. L'altezza interna è di 2.80 m circa. Le pareti perimetrali e interne sono in muratura intonacate e tinteggiate di bianco.

Stato di manutenzione

I locali si presentano in mediocre stato conservativo e necessiterebbero di opere di manutenzione.

Confini

Foglio 23 part. 402, part. 235, part. 607.

PREZZO BASE LOTTO "1": 127.500 € (centoventisettemila euro)

LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' di "Area urbana" in Via di Valle Ortana – Loc. Giglio Campese - Isola del Giglio (GR);
Foglio 23, part. 607, sub. 91, cat. F1, Consistenza 100 mq.

Descrizione

Il presente immobile costituisce area urbana assimilabile a corte pertinenziale del fabbricato censito al Foglio 23, part. 412 in quanto nelle immediate vicinanze del fabbricato pur con confinante con la particella in cui ricade. All'interno del terreno, che presenta una superficie di circa 100 mq, paiono ricadere una serie di sistemazioni esterne (scale di accesso, muri a secco in pietra, recinzioni e cancelli) oltre alla presenza di un fabbricato in pietra di vetusta costruzione del quale non è stata trovata evidenza in alcuna pratica edilizia né relativa autorizzazione paesaggistica legittimante la sua edificazione.

Stato di manutenzione

L'area non si presenta in buono stato manutentivo.

Confini

Foglio 23 part. 402 e part. 607, sub. 1.

PREZZO BASE LOTTO "2": 17.000 € (diciassettemila euro)
--

LOTTO 3

1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' di "Abitazione" in Via della Casa Matta – Loc. Giglio Castello - Isola del Giglio (GR);

Foglio 15, part. 586, sub. 3, cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita 139,19 €;

Descrizione

L'immobile in oggetto si trova al secondo e terzo piano di un fabbricato in muratura nella parte storica del paese di Giglio Castello e risulta essere recentemente ristrutturato. I locali sono dislocati su più livelli collegati da scale interne in legno. Si accede al piano secondo nella zona soggiorno con angolo cottura di circa 13,00 mq, una scala in legno conduce al terzo piano dove, a seguito di realizzazione illegittima di una parete divisoria sul disimpegno, si trova una camera di circa 13,50 mq e servizio igienico di circa 4 mq. Al piano terzo si può accedere anche ad un locale soffitta di circa 15,00 mq con altezza interna di 1,50 m dotata di lucernario. Una scala tipo marinara conduce ad un piccolo soppalco in legno di circa 9 mq con altezza media di circa 1,75 m dotato di finestra relativamente al quale si riscontra la presenza di una parete realizzata in corrispondenza del lato rivolto verso il piano sottostante con conseguente creazione di una camera ulteriore.

Stato di manutenzione

L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini

Foglio 15 part. 582 e via della Casa Matta

PREZZO BASE LOTTO "3": 85.000 € (ottantacinquemila euro)

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 _ Ispezioni ipotecarie

Allegato 2 _ Documentazione catastale

Allegato 3 _ Documentazione tecnica e urbanistica

Allegato 4 _ Documentazione fotografica

Allegato 5_ Attestati di Prestazione Energetica

Grosseto, 06/07/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Andrea Spinelli

