



Studio Tecnico Biagioli

Via Aurelia Nord 62 - 58100 Grosseto - Tel 0564 458824



Tribunale di Grosseto

Dott. sa Cristina Nicolò



Procedura esecutiva immobiliare N. 111/2025 R.G.E.I.



Promossa da



contro



Perizia di stima



	<i>pag.</i>
Incarico	3
Quesito n. 1	6
1.1. Verifica della documentazione	6
1.2. Planimetria catastale	6
1.3. Conformità della descrizione	6
Quesito n. 2	7
Quesito n. 3	8
3.1. Storia catastale	9
3.2. Planimetria catastale e stato attuale	9
Quesito n. 4	10
Quesito n. 5	12
5.1. Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica	12
5.2. Utilizzazione prevista	12
5.3. Legittimità urbanistica	13
Quesito n. 6	14
Quesito n. 7	15
Quesito n. 8	17
Quesito n. 9	18
Quesito n. 10	18
Quesito n. 11	19

Allegati

- A.** Documentazione Catastale
- B.** Atti di provenienza ultraventennale
- C.** Documentazione Urbanistica
- D.** Stato rilevato
- E.** Documentazione edilizia
- F.** APE
- G.** Documentazione Fotografica

Il sottoscritto Dott. Ing. Simone Biagioli, residente in Grosseto - Via Mozambico n.142, con studio professionale ubicato in Grosseto - Via Aurelia Nord n.62, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott.sa Cristina Nicolò nell'esecuzione immobiliare n.111/2025 con il seguente 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 caratura 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.*

Per l'esecuzione dell'incarico il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso presso gli immobili in data 08/04/2026.

Quesito n. 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”*

1.1. Verifica della documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. risulta completa.

È presente agli atti certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile pignorato risulta essere il seguente:

- a) unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Isola del Giglio (GR), censita al N.C.E.U. al Foglio 36, particella 349, subalterno 4, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita catastale euro 108,46, ubicata in Via Provinciale Campese, piano primo.

E risulta catastalmente così intestato:

- proprietaria per la quota di 1/2
- , proprietario per la quota di 1/2

1.2. Planimetria catastale

La planimetria catastale, fornita al custode in sede di sopralluogo, si trova in *Allegato A*.

1.3. Conformità della descrizione

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli risultanti dalle visure catastali aggiornate. Pertanto, la descrizione contenuta nel pignoramento consente l'univoca identificazione del bene e non risultano difformità identificative.

Quesito n. 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)”

Non si rilevano carenze documentali.

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO

Ai signori _____, i diritti di 1/2 della piena proprietà ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione sono pervenuti per acquisto fattone con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonio Ribezzi di Genova in data 02/06/1982, Repertorio n. 46530, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 29/06/1982 al n. 5629 di Registro Particolare ed al n. 7450 di Registro Generale. Con tale atto i signori _____ vendevano agli odierni esecutati un *“piccolo appartamento”* sito nel Comune di Isola del Giglio *“composto di quattro vani catastali compreso un gabinetto di servizio costituente l'intero piano primo sopra al piano terreno della casa sita lungo la Via Provinciale e segnata con il numero civico 11.”*

L'immobile risultava all'epoca censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Isola del Giglio alla partita 554, foglio di mappa 36, mappale 399 subalterni 3 e 4, categoria A/4, classe 6.

Si allega copia dell'atto di provenienza ultraventennale (*Allegato B*).

Quesito n. 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”*

La visura catastale aggiornata si include in *Allegato A*. I dati risultanti sono gli stessi già specificati al *quesito 1*.

La descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza non coincide integralmente con l'attuale consistenza catastale del bene oggetto di esecuzione. Infatti, con l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonio Ribezzi del 02/06/1982, gli esecutati acquistavano i subalterni 3 e 4 della particella 399 del Foglio 36 del Comune di Isola del Giglio, descritti nell'atto come un unico appartamento posto al piano primo del fabbricato. Nella procedura esecutiva in oggetto risulta invece pignorato esclusivamente l'immobile oggi censito al Foglio 36, particella 349, subalterno 4.

Si evidenzia comunque che, sin dal 1940, i due subalterni erano ben distinti catastalmente, come due appartamenti al primo piano accessibili mediante vano scale comune.

3.1. Storia catastale

L'immobile censito attualmente al Foglio 36, particella 349, subalterno 4, deriva dal precedente identificativo catastale Foglio 36, particella 399, subalterno 4. In data 13/08/2004 è intervenuta variazione catastale per modifica identificativo, pratica n. GR0082639, con soppressione dell'originaria particella 399 e costituzione della particella 349.

Successivamente, in data 06/11/2014, è stata effettuata variazione toponomastica con aggiornamento dell'indirizzo da "Via Provinciale" a "Via Provinciale Campese".

3.2. Planimetria catastale e stato attuale

La planimetria presente in catasto risulta depositata in data 01/05/1940 prot. n. 1138.

Essa è però obsoleta e non rappresentativa dell'attuale distribuzione interna dell'unità immobiliare. In particolare, in essa l'unità immobiliare risulta composta da cucina e camera, senza servizio igienico e con accesso nella cucina.

Lo stato attuale dei luoghi corrisponde invece alla planimetria allegata alla presente relazione (*Allegato D*), con una distribuzione interna composta da ingresso nel soggiorno-pranzo, camera, bagno, WC e ripostiglio.

La planimetria catastale attualmente depositata non rappresenta quindi fedelmente lo stato attuale dell'immobile e dovrà essere aggiornata mediante presentazione di pratica DOCFA.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, fatta eccezione per le parti comuni dell'edificio quali vano scale e accessi comuni.

Quesito n. 4

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

Dal ventennio a tutto il 27/04/2026 l'immobile sopra descritto risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di anticipazioni fondiari derivante da atto ai rogiti del Notaio Biglia Di Saronno Piero del 27/10/2010, Repertorio n. 33794/23860, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 09/11/2010 al n. 3252 di Registro Particolare ed al n. 16014 di Registro Generale, a favore di _____, per capitale di euro 188.000,00 oltre interessi e spese, per una somma complessiva di € 376.000,00, durata 1 anni 6 mesi 3 giorni, a carico di _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU del Comune di Isola del Giglio Foglio 36 Particella 349 sub. 4
- Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale di Genova del 21 maggio 2010 repertorio n. 1832/2010 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 15 febbraio 2011 al numero generale 2115 e al numero particolare 418 a favore di _____ . con sede in Milano C.F. _____ per capitale di € 41.613,19 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 54.000,00, a carico di _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU del Comune di Isola del Giglio Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4; o per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà su NCEU Foglio 36 Particella 361 Subalterno 2
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 9 maggio 2016 repertorio n. 1042 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 25 maggio 2016 al numero generale 6458 e al numero particolare 4658 a favore di _____ . con sede in _____, a carico di _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU del Comune di Isola del Giglio Foglio 36 Particella

349 Subalterno 4, per i diritti pari a 5/14 di piena proprietà su NCEU Foglio 36 Particella 361 Subalterno 2

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 9 giugno 2016 repertorio n. 1406 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 1 luglio 2016 al numero generale 8227 e al numero particolare 5922 a favore di _____ con sede in _____, a carico di _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU del Comune di Isola del Giglio Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4
- Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Genova del 12 maggio 2021 repertorio n. 1446/2021 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 11 marzo 2022 al numero generale 3735 e al numero particolare 530 a favore di _____ con sede in _____, per capitale di € 400.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, a carico di _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU del Comune di Isola del Giglio Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4
- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'UNEP di Grosseto in data 08/07/2025, Repertorio n. 1670, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 31/07/2025 al n. 9801 di Registro Particolare ed al n. 12883 di Registro Generale, a favore di _____ . con sede in _____, contro _____ e _____, gravante sui diritti di 1/2 della piena proprietà ciascuno sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Isola del Giglio al Foglio 36, particella 349, subalterno 4.

Quesito n. 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.”

5.1. Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Nel pignoramento non sono inclusi terreni per i quali acquisire certificati di destinazione urbanistica.

5.2. Utilizzazione prevista

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico comunale vigente si rileva che il fabbricato, in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è individuato all'interno dell'area *B – Tessuto a prevalente funzione residenziale* normata all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo prevedono, per tali ambiti, la possibilità di interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- interventi pertinenziali
- limitati incrementi volumetrici nei casi previsti dalla normativa urbanistica comunale

L'estratto urbanistico viene allegato alla presente relazione come *Allegato C*.

5.3. Legittimità urbanistica

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Isola del Giglio è stata reperita pratica edilizia presentata in data 02/12/2022 prot. n. 13616 consistente in C.I.L.A. per opere interne di manutenzione straordinaria intestata ai signori

La pratica riguarda l'unità immobiliare censita al Foglio 36 particella 349 subalterno 4.

Nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia vengono descritte opere consistenti principalmente in:

- demolizione e rifacimento di divisori interni
- modifiche distributive interne
- rifacimento di pavimenti, rivestimenti ed intonaci
- rifacimento impianti
- sostituzione infissi
- sostituzione impianto di climatizzazione

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato (*Allegato D*) e gli elaborati allegati alla pratica edilizia CILA prot. n. 13616/2022, sono emerse alcune difformità edilizie rispetto allo stato legittimato.

In particolare:

- non risulta realizzato l'antibagno previsto negli elaborati allegati alla CILA;
- al posto del ripostiglio con accesso dal vano scala comune previsto nel progetto assentito, è stato realizzato un locale WC con accesso diretto dalla camera.

Le suddette opere configurano modifiche distributive interne eseguite in difformità rispetto alla pratica edilizia presentata.

Per quanto riguarda il ripostiglio trasformato in wc, trattandosi di opere interne prive di rilevanza strutturale e non incidenti sulla volumetria, appaiono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria (CILA postuma) e successivo aggiornamento catastale.

La sanzione prevista per la presentazione della CILA a lavori ultimati è di 1.000 euro (L.R. 65/2014, art. 136 comma 5); gli onorari del tecnico incaricato potranno ammontare a circa 1.200 euro.

L'antibagno invece dovrà essere realizzato, dal momento che il Regolamento Edilizio comunale non permette l'accesso al bagno direttamente dalla cucina; va quindi prevista la presentazione di una CILA, con relativa spesa di circa 1.000 euro per il tecnico e 100 euro per i diritti di segreteria. La realizzazione dei tramezzi, compreso finiture e porta aggiuntiva, ammonterà a circa 1.500 euro.

Infine, l'aggiornamento catastale graverà per altri 600 euro.

In totale, quindi, si prevede una spesa di 5.400 euro per regolarizzazione e aggiornamento.

Agli atti non è presente il certificato di abitabilità.

Si allegano la tavola relativa allo stato rilevato (*Allegato D*) e la documentazione edilizia (*Allegato E*).

Quesito n. 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”

In *Allegato F* si riporta copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, completo della ricevuta di invio sulla piattaforma SIERT della Regione Toscana.

Quesito n. 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 caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico”

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di fabbricato ubicato nel Comune di Isola del Giglio (GR), località Giglio Porto, Via Provinciale n. 11. Catastralmente è individuato al N.C.E.U. del Comune di Isola del Giglio al Foglio 36, particella 349, subalterno 4, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani e rendita catastale euro 108,46.

Il fabbricato, costruito indicativamente intorno al 1920, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è ubicato in posizione centrale rispetto al nucleo urbano di Giglio Porto, in prossimità dei principali servizi, attività commerciali ed infrastrutture portuali.

L'unità immobiliare in esame confina:

- a nord con il Fg. 36, part. 1129, cat. F/1 (ente urbano), superficie 165 mq
- a sud con Via Provinciale Campese
- a est con Via Trieste e con corte comune
- a ovest con vano scale comune ed altro appartamento, sullo stesso piano (sub. 3)
- sotto, con altro appartamento (sub. 2)
- sopra, con altri appartamenti (sub. 5 e 6)

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via Provinciale mediante portone condominiale posto al piano terreno e successivo vano scala comune interno.

L'appartamento presenta caratteristiche tipologiche riconducibili agli immobili residenziali storici del centro abitato, con soffitti voltati ed altezze interne variabili.

L'unità immobiliare risulta attualmente composta da: soggiorno-pranzo con angolo cottura (18.05mq), camera (11.60mq), bagno (1.65mq), piccolo locale wc (0.85mq), ripostiglio in quota (1.95mq); in totale la superficie netta abitabile è di circa 34 mq.

La superficie lorda commerciale totale consiste in circa 43 mq; per il conteggio di tale superficie si è tenuto conto dei vani al lordo delle murature e il vano ripostiglio non è stato conteggiato, avendo altezza interna inferiore a 1,50m; il tutto secondo le indicazioni

del'Agence delle Entrate (*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*).

Il locale soggiorno-pranzo costituisce l'ambiente principale dell'abitazione ed è dotato di zona cucina attrezzata.

La camera presenta adeguata illuminazione naturale mediante finestra prospiciente la pubblica via.

Il bagno, composto da wc, lavabo e doccia a pavimento, è accessibile dal soggiorno, mentre il secondo wc, dotato di tazza e piccolo lavandino, è direttamente comunicante con la camera.

È inoltre presente un piccolo vano/ripostiglio ricavato in quota mediante soppalco interno accessibile tramite apertura posta sopra il soggiorno, all'interno del quale è installato il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Questo vano occupa uno spazio sopra alle scale condominiali.

Le finiture interne risultano complessivamente in ottimo stato manutentivo, in quanto l'immobile è stato oggetto di recenti opere di ristrutturazione interna. In particolare, si rilevano:

- pavimentazione in gres porcellanato;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera;
- persiane esterne in alluminio;
- portoncino di ingresso in legno;
- porte interne scorrevoli e tamburate;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di climatizzazione caldo/freddo mediante split a pompa di calore.

L'immobile è privo di impianto gas.

L'impianto elettrico è stato oggetto di rifacimento in occasione degli interventi edilizi di cui alla CILA depositata nel 2022; tuttavia, al momento del sopralluogo non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità.

L'impianto TV risulta collegato ad antenna condominiale con prese presenti sia nel soggiorno che nella camera.

I servizi igienici presentano rivestimenti ceramici recenti e sanitari di tipo moderno.

Le facciate del fabbricato si presentano in normali condizioni manutentive, senza evidenza di particolari fenomeni di degrado al momento del sopralluogo.

L'immobile risulta dotato dei principali impianti tecnologici, apparentemente funzionanti alla data del sopralluogo.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare può essere giudicato complessivamente buono.

La caratura millesimale dell'appartamento comunicatami dall'amministratore è di 159,01/1000, e di 160,94/1000 per le scale.

Per la documentazione fotografica fare riferimento all'*Allegato G*.

Quesito n. 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”

Data la natura del bene si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

Quesito n. 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.”

L'immobile risulta libero.

Quesito n. 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.”

Il fabbricato in oggetto si trova in area a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004, art. 136 e art. 142, lettera a: territori costieri).

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di natura condominiale.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Il condominio è amministrato da _____, studio con sede in _____

che ci ha comunicato che, a nome degli esecutati, sull'immobile in esame risultano rate condominiali scadute per un importo pari a 1.601,69 euro.

Quesito n. 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.”

Si è proceduto a questo punto alla stima degli immobili a valore comparativo.

L'unità immobiliare in oggetto è stata comparata con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Tra le variabili considerate si enumerano caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti, certificazione degli impianti a norma, ...) e qualità estrinseche dell'immobile (posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità, ...).

LOTTO UNICO

Valore per immobile a destinazione residenziale in condizioni manutentive ottime:

4900 €/mq (superficie lorda)

4900 €/mq x 43 mq = 210.700 €

Detrazione per regolarizzazione urbanistica: 5.400 €

Consequente valore di libero mercato del lotto: 205.300 €, cioè

205.000 € in cifra tonda

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata nel Comune di Isola del Giglio (GR), località Giglio Porto, Via Provinciale Campese n. 11, posta al piano primo di fabbricato condominiale storico sviluppato su tre livelli fuori terra.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Isola del Giglio al Foglio 36, particella 349, subalterno 4, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita catastale euro 108,46.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da portone condominiale prospiciente la Via Provinciale Campese e successivo vano scala comune interno.

L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno, piccolo locale wc e ripostiglio in quota/soppalco; la superficie netta abitabile è pari a circa 34 mq, mentre la superficie commerciale lorda risulta pari a circa 43 mq.

L'immobile è stato recentemente ristrutturato e si presenta in buono stato manutentivo generale, con pavimentazioni in gres porcellanato, infissi e persiane in alluminio, impianto di climatizzazione caldo/freddo mediante pompa di calore e impianto elettrico rifatto in occasione degli interventi edilizi del 2022, sebbene privo di dichiarazione di conformità. È assente l'impianto gas; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico posto nel ripostiglio in quota.

Sono presenti difformità edilizie rispetto allo stato legittimato, consistenti nella mancata realizzazione dell'antibagno previsto nella pratica edilizia CILA del 2022 e nella trasformazione del ripostiglio con accesso dal vano scala in locale wc accessibile dalla camera. Tali difformità risultano regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, opere di adeguamento ed aggiornamento catastale, per un costo complessivo stimato in euro 5.400,00.

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE € 205.000 (euro duecentocinquemila/00)

Grosseto, 05 giugno 2026

il C.T.U.

Ing. Simone Biagioli