

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTTORssa EMILIA GRASSI**

**Esecuzione Immobiliare n° 33/2025 R.G.**

Promossa da: Castagneto Banca 1910 – Credito Cooperativo – S.C.  
Avv.to:   
Contro:   
Esperto Stimatore: Biagi Umberto arch.

Data trasmissione giuramento: 28/03/2025

Data udienza ex 569 cpc: 13/11/2025

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di unità residenziale posta a Piombino in Corso Vittorio Emanuele II n. 79 piano 1°

**ALLEGATO 11**

**DIFFORMITÀ EDILIZIE RILEVATE**

L'ultimo titolo che definisce la legittimità dell'immobile risulta essere la Concessione in Sanatoria L 47/85 rilasciata in data 18 Maggio 2000 (Pratica n S/85/7554/2).

Tra il 1992 e il 2011 sono state depositate più pratiche per modificare l'unità, ma le lavorazioni previste non sono mai state attuate (vedere ALLEGATO 03 - Copia Estratti Elaborati Richiesti a Edilizia Privata).

Si consiglia per ognuna di queste pratiche di depositare presso Ufficio Edilizia del Comune una dichiarazione da parte di tecnico abilitato circa l'inefficacia del titolo, dovuta proprio al mancato compimento dei progetti.

Lo stato dei luoghi presenta rispetto alle planimetrie allegate alla Concessione in Sanatoria in epigrafe le seguenti differenze rilevanti:

- Spostamento porta di accesso camera che si affaccia sul Corso: la modifica è rilevante perché si è intervenuti su parete da considerare portante (oltre 10 cm di spessore)
- Realizzazione nicchia su parete portante in cucina
- Ampliamento vano di collegamento tra cucina e disimpegno che conduce al bagno (intervento ancora su parete portante)

Altre differenze meno rilevanti:

- Realizzazione di parete in cucina
- Chiusura porta di collegamento tra due camere
- Posizionamento scala esterna leggermente diverso da quello su elaborato.

**Le modifiche allo stato legittimo sono state realizzate tra la presentazione dell'istanza di sanatoria (1986) e il 1992.** A riprova due pratiche edilizia presentate, mai attuate:

- Art 26 L 47/58 pratica n°. 1081 del 19/9/1988
- Permesso di Costruzione pratica n° 840/1992

Entrambi i progetti non sono stati realizzati, eccetto per le modifiche all'ingresso della camera e la creazione della nicchia nella cucina.

**Le opere in assenza di titolo sono state compiute dalla** [REDACTED]

**, defunta nel** [REDACTED].

Le modifiche rientrano tra quelle previste dall'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia ("Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità").

Per quanto riguarda la normativa regionale, che alla fine di Agosto 2025, ha recepito le modifiche apportate dal "Salvacasa", occorre applicare l'art. 182 bis, che prevede la presentazione di SCIA in Sanatoria con allegato il certificato di idoneità statica, così come previsto dal comma 5: *"Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209 bis, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi,*

*l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati."*

L'assegnazione della Classificazione Sismica del Comune di Piombino è avvenuta nel 2003, successivamente all'epoca dell'abuso.

Si consiglia la realizzazione di saggi sulle parti interessate dalle modifiche per verificare la presenza di architravi correttamente dimensionare, oltre che la condizione della muratura.

Nel caso che l'opera realizzata in difformità non sia staticamente adeguata è possibile chiedere al Comune un termine congruo per la realizzazione degli interventi necessari (comma 3). Adeguata l'opera si trasmette la certificazione di idoneità in modo da rendere efficace la SCIA in Sanatoria (comma 4).

I costi previsti come specificato nell'Allegato 09 sono pari a € 9.779,62 (non sono incluse le spese dovute a possibili lavori di adeguamento).

Livorno, 2/10/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Umberto Biagi arch.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®