



FRANCESCO MANGANI ARCHITETTO

VIA RAVEL N. 19 – 58100 GROSSETO
C.F. MNG FNC 76T22 E202B - P.I. 01311730533
CELL. 3478283470

MAIL: francesco.mangani.arch@awn.it – PEC: francesco.mangani@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. n° 142/2024

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

(Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE PERITALE

Grosseto, 19 Dicembre 2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Francesco Mangani

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Francesco Mangani, nato a Grosseto il 22/12/1976, codice fiscale MNG FNC 76T22 E202B, con studio professionale in Grosseto, via Ravel 19, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto, con nomina in data 04/04/2025 dell'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Cristina Nicolò, di redigere perizia estimativa dei beni descritti nell'atto di pignoramento immobiliare, dopo aver prestato giuramento di rito il 17/04/2025.

Al CTU venivano posti i seguenti quesiti:

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;*

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);*

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;

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

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.;

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;

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;

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;

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.;

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.;

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).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento.

Nella data del 29/10/2025, insieme al custode giudiziario Dott. Juri Forgione è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento alla presenza anche del proprietario [REDACTED]. Procedo alla ricognizione degli immobili effettuando quindi rilievi fotografici e alcune prime misurazioni.

Il sottoscritto, nei giorni successivi, ha svolto le opportune analisi dello stato dei luoghi, compiuto ricerche presso gli enti preposti, indagini di mercato e ogni altra operazione finalizzata all'ottenimento del valore dei beni e a rispondere ai quesiti formulati, come di seguito.

Nella data del 06/11/2025 ho effettuato il secondo sopralluogo presso i beni oggetto di perizia, rilevando gli immobili con misurazioni accurate di ogni parte, per rappresentare lo stato di fatto del fabbricato.

Nella data del 02/12/2025 ho effettuato il terzo sopralluogo, presso gli immobili oggetto di perizia, insieme all'arch. Giancarlo Colantuoni (a seguito di istanza nomina ausiliario, autorizzata dal tribunale in data 11/11/2025), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 474, al fine di procedere alla redazione dell'APE e delle valutazioni tecniche inerenti gli impianti.

Infine nella data del 06/12/2025 ho effettuato il quarto sopralluogo presso i beni oggetto di perizia, rilevando le corti esclusive, per procedere con la redazione dei nuovi accatastamenti (DOCFA) in riferimento allo stato da me rilevato.

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;

A seguito della consultazione del fascicolo telematico, è stata verificata la completezza di cui all'art. 567 c.p.c., in quanto il creditore procedente ha depositato certificazione notarile.

Leggendo il pignoramento immobiliare è stato verificato che la descrizione dei beni contenuta al suo interno corrisponde per indirizzo e dati catastali, alla descrizione attuale dello stato dei luoghi, consentendo una univoca identificazione di tali beni.

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);

E' stata verificata la completezza della documentazione presentata e che la provenienza ultraventennale è desumibile dalla certificazione notarile depositata dal creditore procedente.

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;

Elenco beni oggetto di procedura:

- **Bene 1:** Unità immobiliare censita all'agenzia del territorio di Grosseto, al foglio 28 particelle 285 e 286 sub. 1 (graffate), categoria A/2, classe 1, 4 vani, rendita 237,57 €;
- **Bene 2:** Unità immobiliare censita all'agenzia del territorio di Grosseto, al foglio 28 particella 280, categoria A/2, classe 1, 5 vani, rendita 296,96 €.

A seguito del sopralluogo è stato verificato che le planimetrie catastali in atti non risultano essere conformi allo stato dei luoghi, e per questo si procede con l'elaborazione dei nuovi accatastamenti (DOCFA) per entrambi i beni oggetto della presente perizia.

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

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare, si elencano le formalità ricadenti all'interno del ventennio in esame e riguardanti i beni oggetto di procedura, confermando quanto già indicato nella certificazione notarile del 29/11/2024, allegata al fascicolo telematico:

- Ipoteca volontaria n. 1441 del 25/05/2009 favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] rivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 1
anni 7 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Lanzillo Paola, Notaio in Ronciglione,
in data 20/05/2009 rep.23604/15376.

- Ipoteca volontaria n. 1959 del 06/10/2017 favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di
mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lanzillo Paola, Notaio in
Ronciglione, in data 04/10/2017 rep.34497/24210.

- Ipoteca volontaria n. 1282 del 24/06/2019 favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e, derivante da ruolo, Pubblico
Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/06/2019 rep.2459/12519.

- Pignoramento Immobiliare n. 13720 del 18/11/2024 favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e: Ufficiale Giudiziario Tribunale Di
Viterbo, in data 18/10/2024 rep.3519.

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.;

In merito alla mappa censuaria, la stessa viene allegata alla presente perizia, mentre per quanto attiene al certificato di destinazione urbanistica, non si necessita di tale documento in quanto la procedura esecutiva non tratta il pignoramento di terreni.

Gli immobili oggetto della presente procedura possiedono la destinazione residenziale, così come si evince dalle autorizzazioni edilizie sotto elencate.

Storia Urbanistica:

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Manciano, è stato possibile rintracciare le seguenti pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di stima:

- Pratica edilizia n. 517 del 11/06/2002, DIA Prot. n. 11775, avente ad oggetto opere interne, per cambio di destinazione d'uso da ex ricovero rurale a civile abitazione, con rifacimento del tetto;
- Pratica edilizia n. 466 del 11/06/2002, DIA Prot. n. 11359, avente ad oggetto ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso;
- Pratica edilizia n. 13 del 22/01/2007, DIA Prot. n. 1324, Variante alle DIA, Prot. n. 11359 e 11775, per la costruzione di otto unità immobiliari ad uso residenziale nel territorio del comune di Manciano, Frazione di Poggio Capanne, Loc. Ferro di Cavallo;
- Abitabilità n. 2080 del 09/05/2007 avente prot. n. 8072, riferita a tutte le unità immobiliari oggetto di procedura.

Per quanto attiene alla pratica edilizia n. 517 del 2002, Prot. n. 11775, si precisa che all'interno di essa non sono stati rinvenuti elaborati grafici riguardanti lo stato post operam riferiti all'immobile Bene 2 (Foglio 28 Particella 280), corrispondente alla planimetria catastale allegata all'abitabilità depositata. Il proprietario dell'immobile [REDACTED] ha fornito degli elaborati grafici in merito (all'interno dei quali vi è una planimetria corrispondente al catastale allegato all'abitabilità depositata), ma risultano parziali e soprattutto prive di timbri o diciture che possano ricondurre ad un deposito presso il comune di Manciano, quindi non possono essere considerati validi per la conformità urbanistica.

Si allega a seguito delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Manciano anche l'elaborato grafico fornitomi [REDACTED] denominato "AGGIORNAMENTO DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (PROT. n°11775 del 11/06/2002)".

Verifica Regolarità Urbanistica:

Per quanto riguarda il **Bene 1 (Foglio 28 Particella 286 Sub.1, graffato 285)**, confrontando lo stato dei luoghi con la suddetta documentazione è stato riscontrato che l'unità immobiliare ad uso abitativo possiede incongruenze riferite all'eliminazione dell'ingresso principale (sul lato opposto rispetto al portico), ad una diversa dimensione planimetrica dei locali interni e diversa costruzione di una porzione di muratura tra soggiorno e disimpegno.

Per quanto riguarda il **Bene 2 (Foglio 28 Particella 280)**, confrontando lo stato dei luoghi con la suddetta documentazione è stato riscontrato che l'unità immobiliare ad uso abitativo possiede incongruenze riferite ad una diversa dimensione e distribuzione e numero dei locali interni, e irregolarità esecutive di muri esterni con lievi modifiche delle finestre; inoltre anche la copertura risulta differire.

Diverso risulterebbe se fosse dimostrata la regolarità del deposito della documentazione fornitami dal proprietario a cui facevo riferimento sopra e che comunque allego alla presente perizia); in tale caso risulterebbero difformi solamente la posizione di porte interne, l'aggiunta di un disimpegno e il lieve spostamento di alcune aperture esterne.

È stata richiesta ulteriore verifica all'ufficio tecnico del comune di Manciano, senza ancora aver ricevuto riscontro.

Sanabilità delle irregolarità:

Per quanto riguarda il **Bene 1 (Foglio 28 Particella 286 Sub.1, graffato 285)**: le difformità sopra descritte potranno essere oggetto di regolarizzazione, in conformità all'art. 36-bis del DPR 380/2001 ed art. 209-bis della LRT 65/2014; inoltre le variazioni interne possono rientrare nelle tolleranze costruttive ed esecutive così come previsto nell'art. 34-bis del DPR 380/2001 comma 1-bis e 2-bis.

Il tutto previo rilascio di tutti gli eventuali endo-procedimenti che si ritenessero necessari.

Per i sopra indicati interventi di regolarizzazione, si quantifica un costo complessivo forfettario, tra spese tecniche, oneri ed oblazioni, pari ad €. 7.000,00.

Per quanto riguarda il **Bene 2 (Foglio 28 Particella 280)**: per le motivazioni sopra descritte (di non presenza dello stato operam all'interno della pratica depositata, corrispondente alla planimetria catastale allegata all'abitabilità depositata), ma tenendo conto di quanto presente, che rispetta il dimensionamento della sagoma, ma differisce per numero di vani e distribuzione interna e irregolarità esecutive di muri esterni, le difformità sopra descritte potranno essere oggetto di regolarizzazione, in conformità all'art. 36-bis del DPR 380/2001 ed art. 209-bis della LRT 65/2014 e all'art. 34-bis del DPR 380/2001 comma 1-bis e 2-bis.

Il tutto previo rilascio di tutti gli eventuali endo-procedimenti che si ritenessero necessari ed a seguito del rilascio di una sanatoria strutturale per la difformità della copertura a firma di tecnico abilitato.

Per i sopra indicati interventi di regolarizzazione, si quantifica un costo complessivo forfettario, tra spese tecniche, oneri ed oblazioni, pari ad €. 15.000,00.

Preme precisare che le verifiche di sanabilità delle irregolarità sono state effettuate sulla base della normativa nazionale, regionale e comunale attualmente vigente e che una variazione delle stesse potrebbe determinare alterazioni alle possibilità di regolarizzazione.

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;

Si provvede ad allegare gli attestati di prestazione energetica delle due unità immobiliari abitative.

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;

A seguito dei sopralluoghi effettuati dalla data del 29/10/2025 è emerso che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere due abitazioni facenti parte di un aggregato edilizio situato nella Località Ferro di Capanne, frazione di Poggio Capanne, nel Comune di Manciano, nella Provincia di Grosseto, entrambi gli immobili privi di numero civico.

Il complesso edilizio è costituito da otto unità immobiliari (4 al piano terra e 4 al piano primo) aggregati, e da un edificio singolo. Ogni singola unità immobiliare risulta avere accesso indipendente dalle corti o giardini esclusivi.

Il **Bene 1**, identificato al N.C.E.U. al **Foglio 28, Particella 286 (graffato 285), Sub.1**, si trova al piano terra di un edificio di due piani, rapportabile alla tipologia di villetta a schiera; il piano terra risulta comunque rialzato rispetto al piano della corte esclusiva per quattro alzate. Il fabbricato risulta realizzato con struttura mista in cemento armato, pietra e latero-cemento, la copertura è a capanna con manto in tegole di laterizio, le facciate sono principalmente facciavista in pietra con alcune porzioni intonacate e tinteggiate; il tutto con finiture esterne in buono stato manutentivo per quanto visibile. La corte esclusiva risulta in piccola parte pavimentata e per il resto a giardino, con una recinzione costituita da muretto in muratura con sopra una staccionata in legno alla maremmana; il cancello di ingresso risulta essere metallico.

Il **Bene 2**, identificato al N.C.E.U. al **Foglio 28, Particella 280**, è costituito da un edificio singolo ad un piano, rapportabile alla tipologia di villino; risulta realizzato con struttura mista in cemento armato, pietra e latero-cemento, la copertura è a capanna con manto in tegole di laterizio, le facciate sono facciavista in pietra; il tutto con finiture esterne in buono stato manutentivo per quanto visibile. La corte esclusiva risulta in piccola parte pavimentata (marciapiede perimetrale all'edificio e vialetto di ingresso) e per il resto a giardino, con una recinzione costituita da muretto in muratura con sopra una staccionata in legno alla maremmana; il cancello di ingresso risulta essere metallico; sul retro e su un lato del fabbricato vi sono presenti muretti di contenimento con sopra una recinzione metallica a maglia sciolta.

Il complesso edilizio è raggiungibile percorrendo strade extra urbane secondarie verso i centri abitati limitrofi con distanze che sono: Saturnia 5 km circa, Manciano 18 km circa, Orbetello 56 km circa e Grosseto 60 km circa.

Si procede descrivendo dettagliatamente le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- **Bene 1:** Unità immobiliare censita all'agenzia del territorio di Grosseto, al foglio 28 particelle 285 e 286 sub. 1 (graffate), categoria A/2, classe 1, 4 vani, rendita 237,57 €.

Trattasi di immobile, rapportabile alla tipologia di villetta a schiera, posto al piano terra (rialzato), composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, portico sulla facciata di ingresso, corte esclusiva.

Le finiture interne sono composte da pavimentazione e rivestimenti in cotto e gres, porte in legno tamburato, porta-finestra di accesso in legno, pareti interne intonacate e tinteggiate colore bianco, infissi in legno dotati di persiane in alluminio, impianti elettrico, idrico, gas e riscaldamento composto da caldaia esterna autonoma e terminali in radiatori di alluminio, stufa a pellet. I soffitti sono con travi e travicelli in legno a vista e mezzane in cotto.

Lo stato manutentivo appare buono senza segnalare particolari degradi evidenti.

Le superfici calpestabile dei singoli locali di cui l'unità immobiliare si compongono sono:

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| • Soggiorno con angolo cottura | mq. 18,05 |
| • Disimpegno | mq. 3,42 |
| • Bagno | mq. 4,25 |
| • Camera 1 | mq. 13,83 |
| • Camera 2 | mq. 9,02 |
| • Portico | mq. 10,10 |
| • Corte esclusiva | mq. 47,35 |

Per il calcolo della superficie lorda raggugliata si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

La superficie lorda raggugliata complessiva dell'immobile è pari a mq. 68,00 ed essa è così distribuita:

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| • Abitazione | mq. 59,90 x 100% = mq. 59,90 |
| • Portico | mq. 10,10 x 30% = mq. 3,00 |
| • Corte esclusiva | mq. 47,35 x 10% = mq. 4,75 |

Superficie lorda raggugliata totale mq. 67,65 approssimabile a mq. 68,00.

L'unità immobiliare confina con altri immobili identificati alle particelle 284 sub.1 e 289 sub.1 del foglio 28 al piano terra e alla particella 286 sub.2, salvo altri.

- **Bene 2:** Unità immobiliare censita all'agenzia del territorio di Grosseto, al foglio 28 particella 280, categoria A/2, classe 1, 5 vani, rendita 296,96 €.

Trattasi di appartamento indipendente, rapportabile alla tipologia di villino, composto di soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, due camere da letto, due bagni, corte esclusiva.

Le finiture interne sono composte da pavimentazione e rivestimenti in cotto e gres, porte in legno tamburato, porta di accesso in legno, pareti interne intonacate e tinteggiate colore bianco, infissi in legno dotati di persiane in alluminio, impianti elettrico, idrico, gas e riscaldamento composto da

caldaia esterna autonoma e terminali in radiatori di alluminio, predisposizione di climatizzazione. I soffitti sono con travi e travicelli in legno a vista e mezzane in cotto.

Lo stato manutentivo appare buono senza segnalare particolari degradi evidenti.

Le superfici calpestabile dei singoli locali di cui l'unità immobiliare si compongono sono:

- Soggiorno con angolo cottura mq. 20,20
- Disimpegno 1 mq. 6,45
- Disimpegno 2 mq. 2,00
- Bagno 1 mq. 4,42
- Bagno 2 mq. 4,95
- Camera 1 mq. 10,62
- Camera 2 mq. 15,30
- Corte esclusiva mq. 259,50

Per il calcolo della superficie lorda ragguagliata si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

La superficie lorda ragguagliata complessiva dell'immobile è pari a mq. 96,00 ed essa è così distribuita:

- Abitazione mq. 84,50 x 100% = mq. 84,50
- Corte esclusiva mq. 84,50 x 10% = mq. 8,45
- Corte esclusiva mq. 175,00 x 2% = mq. 3,50

Superficie lorda ragguagliata totale mq. 96,45 approssimabile a mq. 96,00.

L'unità immobiliare confina con aree cortilizie comuni identificate al foglio 28 particelle 278, 279, 281, e un'area cortilizia privata identificata al foglio 28 particella 293, salvo altri.

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;

La presente procedura esecutiva tratta il pignoramento di 2 unità immobiliari, per la quota di piena proprietà pari ad 1/ [REDACTED]

[REDACTED] Alla luce dei sopralluoghi condotti e delle caratteristiche impiantistiche di detti immobili, si ritiene che gli stessi possano essere messi in vendita singolarmente in n. 2 lotti, ognuno composto da un'abitazione con corte esclusiva, anche al fine di massimizzare il profitto derivante dalla presente procedura esecutiva.

- **Lotto 1** composto da unità immobiliare (Bene 1) ad uso residenziale censita all'agenzia del territorio di Grosseto, al foglio 28 particelle 285 e 286 sub. 1 (graffate), categoria A/2, classe 1, 4 vani, rendita 237,57 €;
- **Lotto 2** composto da unità immobiliare (Bene 2) ad uso residenziale censita all'agenzia del territorio di Grosseto, al foglio 28 particella 280, categoria A/2, classe 1, 5 vani, rendita 296,96 €.

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;

Tutti gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano essere liberi e non gravati da contratti di locazione, così come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto in data 18/11/2025, che si provvede ad allegare.

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.;

Sull'area in cui ricadono i beni oggetto della presente procedura esecutiva non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e di diritti demaniali o usi civici. Risulta essere costituito condominio denominato “Borgata del Poggio” con amministratore [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di contatto con l'amministratore del condominio risulta che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

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).

La valutazione viene effettuata con metodologia sintetica comparativa tramite il confronto con il mercato locale, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche, dello stato avanzamento lavori e di quello manutentivo.

A seguito di interviste condotte presso agenzie immobiliari operanti nel Comune di Manciano, rintracciati comparativi aventi medesime destinazioni d'uso e stato manutentivo degli immobili oggetto di valutazione e consultato l'osservatorio del mercato immobiliare (per **OMI Anno 2025 – Semestre 1, su tale zona insiste un valore di mercato tra 1400 e 2050 per ville e villini**), si ritiene di poter applicare per la presente stima un valore unitario pari a 1.500,00 €/mq per il Bene 1/Lotto 1 e un valore unitario pari a 1.700,00 €/mq per il Bene 2/Lotto 2 a seguito del quale si determinano i valori dei seguenti lotti di vendita:

Lotto 1, per come sopra meglio descritto, avente una superficie commerciale complessiva pari a **68 mq**, alla quale applicando il valore unitario di 1.500,00 €/mq si termina il valore complessivo di tale lotto pari a 102.000,00 €; dovendo detrarre per la regolarizzazione urbanistica 7.000,00 €, il valore finale del Lotto 1 risulta arrotondato pari a **95.000,00 € (novantacinquemila/00 euro)**.

Lotto 2, per come sopra meglio descritto, avente una superficie commerciale complessiva pari a **96 mq**, alla quale applicando il valore unitario di 1.700,00 €/mq si termina il valore complessivo di tale lotto pari a 163.200,00 €; dovendo detrarre per la regolarizzazione urbanistica 15.000,00 €, il valore finale del Lotto 1 risulta arrotondato pari a **148.000,00 € (centoquarantottomila/00 euro)**.

Grosseto 19/12/2025

L'esperto stimatore

Arch. Francesco Mangani

(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica
- B) Visure catastali storiche
- C) Estratto di mappa catastale
- D) Elaborato planimetrico catastale
- E) Planimetrie catastali
- F) Ispezioni ipotecarie
- G) Attestazione dell'Agenzia delle Entrate verifica contratti di locazione
- H) Concessioni/Licenze edilizie
- I) Attestati di prestazione energetica e Valutazione impianti