



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA N. 86/2024 R.G. EI



ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Lotto UNICO



Giudice: **Dott.ssa Cristina NICOLÒ**

Creditore procedente: **LOTTERIE NAZIONALI S.r.l.**

Esecutato: **XXXX**



Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/01/2026**



Identificazione beni: Bene in Pitigliano (GR), Vicolo delle Riforme, 5/A
Dati Catastali: CF, Foglio 32, P.lla 1374, Sub. 2 (A4),
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 (bene personale)

Esperto stimatore: **Geom. Francesca Cerboni** - Via A. Fratti, 10 Massa Marittima (GR)

Mail: francesca.cerboni@studiotecne2006.com

tel: 0566/903939 – 366/5330919



Custode Giudiziario: **Avv. Stefano Colelli** - Via Piave, 7 - Grosseto

Mail: stefanocolelli@gmail.com

tel: 0564/1792035 – 328/2693056



SCHEMA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 86/2024, promossa da: LOTTERIE NAZIONALI S.r.l. contro il sig. XXX

Giudice: Dott.ssa Cristina NICOLÒ

Udienza artt. 569 e/o 600 e ss. c.p.c.: 28/01/2026

Esperto stimatore: Geom. Francesca Cerboni

Custode Giudiziario: Avv. Stefano Colelli

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota di 1/1 (bene personale)

Tipologia bene pignorato: appartamento in fabbricato ad uso residenziale

Ubicazione: Comune di Pitigliano (GR), Vicolo delle Riforme n. 5/A

Dati catastali attuali dei beni: C.F. del Comune di Pitigliano - Foglio 32, P.la 1374, Sub. 2, categoria catastale A/4 classe 3

Metri quadri (netti): civile abitazione 69,29 m² circa, terrazzo 15,42 m² circa

Superficie commerciale (lorda): civile abitazione 95,12 m² + terrazzo 5,15 m²=100,27 m²

Stato di manutenzione: l'appartamento, completamente ristrutturato nel 2008, risulta in buono stato di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: non sono state individuate difformità tra lo stato di fatto, lo stato autorizzato e la rappresentazione catastale.

Valore di mercato: € 154.500,00 al netto delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro

Valore debito: € 6.160.000,00 oltre a spese ed interessi, come da ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale Civile di Roma del 25 marzo 2022, rep. 62156/2021 su ricorso promosso da LOTTERIE NAZIONALI S.r.l., confermata con sentenza di condanna esecutiva n. 8276/2024, pronunciata dal Tribunale Civile di Roma in data 15 maggio 2024.

Occupazione: libero

APE: l'appartamento è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e ricade in classe E

Problemi particolari - informazioni utili - criticità: Sono da segnalare un problema di infiltrazione di acque meteoriche sulla parte sommitale della parete Nord della camera da letto matrimoniale e sempre in detto vano, la rottura di una trave di legno attribuibile all'azione di indebolimento da parte dei tarli.

Lotti: Unico

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Giudice: Dott.ssa Cristina NICOLÒ

Esperto incaricato: Geom. Francesca CERBONI

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

Con provvedimento del 04/04/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò nominava la sottoscritta Francesca Cerboni nata a Massa Marittima il 01/10/1972, libera professionista, iscritta al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Grosseto al n. 1239, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, la quale, in data 08/04/2025, effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

In data 12/06/2025 si effettuava l'accesso agli atti presso l'archivio Pratiche Edilizie del Comune di Pitigliano al fine di reperire i titoli abilitativi riguardanti l'immobile oggetto dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo e del successivo annotamento di sentenza di condanna esecutiva.

In data 13/06/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, Avv. Stefano Colelli.

RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti agli atti, a seguito degli accertamenti svolti presso i pubblici uffici e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto dell' Ordinanza di Sequestro Conservativo e del successivo annotamento di sentenza di condanna esecutiva, la scrivente CTU procedeva nello svolgimento dell'incarico attenendosi, così come disposto dall'Ill.mo Giudice, alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore".

QUESITO 1

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 erranei 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.

In data 25/07/2024, a firma del Dott. Tiecco Niccolò Notaio in Perugia, è stata emessa ai sensi della Legge n.302/98 e sue modifiche e rilasciata nei termini previsti dal comma 2° Art. 567 c.p.c., certificazione notarile successivamente integrata in data 20/11/2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativa al ventennio anteriore alla trascrizione dell' Ordinanza di Sequestro Conservativo promossa da LOTTERIE NAZIONALI S.r.l. con sede in Roma nei confronti del signor XXX Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta provvedeva alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame del certificato notarile, rilevandone la completezza e la correttezza.

I dati indicati nel compendio sequestrato a carico del sig. XXX con ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale Civile di Roma XXX, confermata con sentenza di condanna esecutiva n. XXX, pronunciata dal Tribunale Civile XXX consentono la corretta individuazione del bene.

QUESITO 2

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).

La CTU al fine di effettuare compiutamente le ricerche di cui al punto precedente acquisiva in copia in conforme all'originale presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Grosseto l'atto di compravendita ultraventennale del Notaio Dott. Panuccio Ugo del 26 maggio 2000 repertorio n. 51451 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 12 giugno 2000 al n. reg. gen. 8155 e n. reg. part. 5548 e in copia in conforme all'originale presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma l'atto di compravendita anteriore al ventennale del Notaio Dott. Paolo De Agostini del 19 giugno 2008 repertorio n. 49900 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 26 giugno 2008 al n. reg. gen. 9223 e n. reg. part. 6014 (**All. 1 – Atto compravendita ultraventennale e atto anteriore al ventennio**).

QUESITO 3

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.

L'Ordinanza di Sequestro Conservativo promossa da Lotterie Nazionali S.r.l. confronti del signor XXX ed il successivo annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva emessa dal Tribunale di Roma XXX a cui fa riferimento la presente procedura esecutiva, riguarda n. 1 unità immobiliare.

Effettuate le opportune ricerche telematiche presso il portale dell'Agenzia del Entrate, Ufficio del Territorio di Grosseto è stato possibile reperire la seguente documentazione: mappa censuaria catastale, visura catastale storica, planimetria catastale ed elenco subalterni (**All. 2 – Documentazione catastale**).

L'immobile è catastalmente individuato come segue:

- Intestatario: XXX
- Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- Appartamento sito in Pitigliano, vicolo delle Riforme 5/A, ubicato al piano T-1-2-3, censito al C.F. del Comune di Pitigliano al foglio 32, p.lla 1374, sub.2, categoria catastale A/4 classe 3, numero vani catastali 4, superficie catastale Totale: 104 m² - Totale: escluse aree scoperte: 99 m²
- Regime: bene personale

Eseguito il rilievo dell'unità immobiliare ad uso civile abitativo, la cui restituzione grafica è allegata alla presente relazione (**All. 3 – Restituzione grafica del rilievo**), la scrivete verificava la 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; è stata rilevata solamente l'errata indicazione in visura dei piani su cui si sviluppa l'appartamento che sono 1, 2 e 3 anziché T-1-2-3.

QUESITO 4

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

La sottoscritta CTU effettuava le opportune ricerche telematiche presso il portale dell'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto acquisendo l'elenco sintetico delle formalità dell'immobile oggetto di perizia (**All. 4 – Elenco sintetico formalità**); da tale elenco così come dalla Relazione Notarile in atti, risulta a carico dell'immobile sopradescritto, alla data della trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo e del successivo annotamento di sentenza di condanna esecutiva, la medesima formalità pregiudizievole di seguito elencata:

Ordinanza di Sequestro Conservativo promosso da LOTTERIA NAZIONALI S.r.l. con sede in Roma – nei confronti del signor XXX, la cui trascrizione è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di GROSSETO – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare XXX

QUESITO 5

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..

Il Piano Strutturale è lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Pitigliano; per quanto riguarda il Regolamento Urbanistico l'area sulla quale è edificato l'appartamento in oggetto ricade all'interno del "Tessuto Urbano Storico (lett. A)", normato dagli artt. 37 e 46 e ricade nelle tipologie urbane di base antecedenti al 1825 – in particolare nella categoria B2: unità edilizia bicellulare, quest'ultima normata dall'art. 18 appendice B2.

(All. 5 – Estratti strumento urbanistico).

Ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica, con particolare riferimento all'art. 31 della L. n. 1150 del 1942 e in relazione agli indirizzi giurisprudenziali, gli immobili ubicati all'interno del centro storico abitato, risultano nella condizione di legittimità e conformità urbanistico edilizia, per quanto concerne il titolo edificatorio originario in quanto, all'epoca della loro realizzazione, non necessitavano della preventiva presentazione di alcun titolo edilizio; pertanto, per quanto sopra esposto dell'immobile non è stato possibile rinvenire il certificato di abitabilità.

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto, la scrivente CTU effettuava, in data 12/06/2025, accesso agli atti presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pitigliano, dove è stato possibile rinvenire il seguente titolo **(All. 6 – Estratto titolo abilitativo):**

D.I.A. Prot. n. 9299 del 13/10/2008 intestata al Sig. XXX per "Opere interne con adeguamento igienico sanitario ad una abitazione" – Vicolo delle Riforme n. 5/A – Pitigliano (GR).

L'immobile ad uso abitativo risulta conforme al titolo abilitativo sopra citato per consistenza e distribuzione funzionale degli spazi. Esistono lievi differenze tra le altezze rilevate e quelle indicate negli elaborati allegati alla D.I.A. sopracitata che però sono riportate correttamente nella planimetria catastale; dette incongruenze rientrano comunque nelle tolleranze costruttive di cui al comma 1bis lettera d) dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; per quanto attiene alle altezze del piano secondo è stata rilevata, così come indicata nelle planimetrie catastali, un'altezza inferiore a cm 270 che, oltre a rientrare nelle tolleranze costruttive di cui sopra, non inficia l'agibilità ai sensi all'art. 24, comma 5-ter lettera a) del D.P.R. 380/01 in quanto trattasi di intervento di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie di cui all'art. 24, comma 5-ter lettera a) del D.P.R. 380/01.

QUESITO 6

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.

L'immobile ad uso civile abitazione è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto nell'ambito del presente procedimento, trasmesso telematicamente presso il portale SIERT della Regione Toscana in data 01/07/2025 - id: 0000911572; l'immobile ricade nella Classe Energetica E. **(All. 7 – Attestato di Prestazione Energetica).**

QUESITO 7

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.

Il compendio in oggetto è costituito da un'unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione posta nel centro storico del paese di Pitigliano: borgo arroccato su uno sperone di tufo a strapiombo sulle vallate sottostanti.

La storia di Pitigliano inizia in epoca etrusca, con i primi insediamenti scavati nel tufo e le famose vie cave. Nel Medioevo divenne centro degli Aldobrandeschi e, con il matrimonio di una loro erede con un Orsini, la sede della contea venne trasferita a Pitigliano. Nel XVI secolo, a seguito di persecuzioni e restrizioni nello Stato Pontificio, una grande comunità ebraica trovò rifugio nel borgo, guadagnandosi l'appellativo di "Piccola Gerusalemme". Dopo il passaggio ai Medici e ai successivi Lorena, Pitigliano seguì le vicende del Granducato di Toscana, fino all'annessione al Regno d'Italia nel 1860.

Oggi Pitigliano è considerato uno dei tesori più preziosi della Maremma venendo ammesso nel club dei Borghi più Belli d'Italia e in quello delle Bandiere Arancioni del Touring Club Italiano.

L'unità in oggetto è posta nel cuore del centro storico del paese, nelle vicinanze dell'intersezione tra Via Zuccarelli e Vicolo delle Riforme, quest'ultimo percorribile solamente a piedi.

Sul centro storico del borgo insiste la regolamentazione del traffico che vieta/limita l'accesso e la circolazione dei veicoli (ZTL) rendendo pertanto possibile l'avvicinamento all'unità immobiliare con i mezzi solamente attraverso la preventiva acquisizione di una specifica autorizzazione presso l'autorità competente.

L'appartamento, intestato al signor XXX è sito in Vicolo delle Riforme n.5/A, risulta censito al C.F. del Comune di Pitigliano al foglio 32, p.lla 1374, sub. 2, categoria catastale A/4 classe 3, numero vani catastali 4, superficie catastale Totale: 104 m² - Totale: escluse aree scoperte: 99 m². Confinante con: Vicolo delle Riforme, p.lla 1375 (sub. 3 – XXX) e p.lla 1371 (sub. 5 – XXX).

Il fabbricato di remota costruzione in cui è inserito il compendio rientra nella categoria "unità edilizia bicellulare" dello strumento urbanistico; sono infatti presenti solo due unità immobiliari: una destinata a magazzino, con accesso direttamente dal Vicolo e l'altra, la civile abitazione in oggetto, con accesso da una rampa di scale esterna e da un piccolo terrazzo comuni all'appartamento della particella confinante (p.lla 1375).

L'edificio è presente nelle mappe del Catasto Leopoldino pertanto la sua costruzione è antecedente ai primi del 1800, è stato edificato con struttura portante in pietra mista a laterizi con spessori medi di cm 45, i solai, sia quelli piani che inclinati, sono con struttura lignea (orditura primaria e secondaria), scempiato in cotto (mezzane), getto in cls con interposta rete elettrosaldata e pavimentazione in cotto; la copertura in parte è a tetto con manto in coppi ed embrici alla toscana, in parte a terrazza.

Le facciate hanno finitura in pietra a faccia vista, solamente piccole porzioni, quelle aggiunte in epoca successiva alla costruzione originaria, risultano intonacate (**All. 8 – Documentazione fotografica**).

Si accede all'appartamento in oggetto, che si sviluppa su tre piani, direttamente da Vicolo delle Riforme, attraverso una scala esterna comune all'unità immobiliare abitativa confinante. L'ingresso si apre su di un piccolo pianerottolo dal quale attraverso una scala si raggiunge la zona giorno posta al primo piano ove si trova il soggiorno dotato di camino avente affaccio sul Vicolo, direttamente collegata si trova la cucina-pranzo dotata di zona cottura con fornelli a gas e termocamino collegato all'impianto radiante presente in tutte le stanze; sempre nella zona giorno, con accesso attraverso un disimpegno si trovano un ripostiglio nel quale è installato un boiler

elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria ed un servizio igienico finestrato, corredato di doccia. Da qui attraverso una scala interna si accede al piano superiore dove, attraverso un ampio corridoio, si disimpegnano due vani, uno destinato a camera da letto matrimoniale collegato ad una superfetazione nella quale è stato ricavato un piccolo wc ed uno destinato a camera singola/studio. Da qui la scala prosegue e raggiunge il terzo ed ultimo piano del fabbricato dove si trova un'ampia terrazza panoramica; la superficie della terrazza si sviluppa in corrispondenza della zona giorno (P1°) e del corridoio e della camera singola (P2°). Nella terrazza è presente una piccola apertura utile all'ispezione del vuoto tecnico presente tra il solaio della camera matrimoniale e la copertura inclinata.

Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di cm.8, tutte rifinite con intonaco a civile e tinteggiate; i bagni e la zona cottura sono dotati di rivestimenti murari con piastrelle di ceramica.

Tutta la superficie dell'appartamento risulta pavimentata in cotto della stessa tipologia e schema di posa.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e sono dotati di persiane in legno di castagno; il portoncino d'ingresso a due ante è in legno di castagno così come le porte interne.

L'appartamento è dotato di impianto idricosanitario, elettrico e di riscaldamento quest'ultimo alimentato con stufa a pellet collegata al sistema radiante, gli elementi radianti sono in acciaio tubolare e sono presenti in ogni vano ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno del piano primo; nel soggiorno è presente un camino a legna.

Durante l'accesso agli atti, nella pratica relativa alla D.I.A. Prot. n. 9299 del 13/10/2008 per la realizzazione di opere interne e di adeguamento igienico sanitario, sono state reperite le certificazioni degli impianti che si allegano alla presente perizia. **(All. 9 – Certificazioni Impianti).**

L'appartamento, oggetto di completa ristrutturazione nel 2008, presenta **(All. 8 – Documentazione fotografica)** finiture di pregio e materiali di ottima qualità; nel complesso risulta essere in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcune problematiche di seguito descritte:

- Nella camera matrimoniale al piano secondo, sulla sommità della parete Nord è presente un fenomeno di infiltrazione delle acque meteoriche provenienti probabilmente dalla bagnatura del muro esterno dovuta allo sversamento delle gronde della copertura che, sulla base di quanto riferito dalla proprietà (parte del fabbricato non ispezionabile), risultano occluse dal guano dei piccioni.

Tale problematica è da ritenersi risolvibile con un'adeguata manutenzione e pulizia delle gronde;

- Sono da rilevare alcune fessure/crepe nell'intonaco dovute a normali movimenti della struttura dell'edificio che però non rappresentano rischi o segnali di pericolo;
- E' presente un avvallamento di una trave che costituisce l'orditura primaria del solaio piano di copertura della camera matrimoniale, fenomeno dovuto alla spaccatura trasversale della stessa ad un 1/4 della sua luce in prossimità del punto di appoggio sul muro esterno ed in corrispondenza del punto in cui vi è una significativa riduzione della sua sezione che passa da cm 15x15 a cm 12x12; detta spaccatura è dovuta all'incapacità della trave stessa di sostenere i carichi del solaio, evento sopraggiunto in seguito all'infestazione dei tarli da legno che, con la loro azione, hanno generato un degrado strutturale riducendo la resistenza dell'elemento portante, creando fragilità e compromettendone la stabilità.

Al momento la trave è stata adeguatamente puntellata e la sua rottura non rappresenta un pericolo imminente, il tipo di danno subito non risulta essere riparabile ed è pertanto necessario provvedere alla sua sostituzione con un nuovo elemento di sezione adeguata.

L'intervento di ripristino del solaio sopradescritto prevede la redazione di calcolo e conseguente progetto strutturale per il quale è previsto il deposito presso gli enti competenti unitamente al deposito di una S.C.I.A. edilizia al Comune di competenza. L'opera muraria prevede l'adeguata puntellatura delle due campate di travicelli, la rimozione della trave danneggiata e la sua sostituzione con una nuova in castagno; al termine delle lavorazioni è da prevedere il riempimento a laterizi e malta dei vuoti tra i travicelli sull'estradosso della nuova trave, l'imbiancatura ed il trattamento delle superfici lignee. Gli onorari tecnici e le opere edili sopraindicati ammontano a circa € 5.500,00 IVA compresa, importo che costituisce una detrazione al valore di mercato attuale dell'immobile.

QUESITO 8

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;

L'Ordinanza di Sequestro Conservativo e del successivo annotamento di sentenza di condanna esecutiva della presente procedura esecutiva riguarda n. 1 unità immobiliare; pertanto, la presente relazione riguarda un unico lotto di vendita.

QUESITO 9

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 ad uso abitativo si presenta completamente arredato e risulta utilizzato non in maniera continuativa dalla proprietà come seconda casa (casa per le vacanze); come risulta dall'Attestazione rilasciata dall'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Grosseto su di esso non vi è registrato alcun tipo di contratto di locazione, pertanto, l'immobile è da considerarsi libero (**All. 10 – Attestazione Agenzia Entrate**).

QUESITO 10

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.

Come si può evincere dagli estratti cartografici delle tavole del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT) (**All. 11 – Cartografia Vincoli**), l'unità ad uso abitativo ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D. Lgs 42/2004 art.136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) in forza del D.M. del 01 luglio 1967: "Nucleo antico e zona circostante nel Comune di Pitigliano" e art. 142 lettera c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; l'immobile ricade al di fuori delle aree soggette a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923. Per quanto potuto apprendere sul posto ed in assenza di targhe apposte sul fabbricato non si rileva la costituzione di un condominio.

QUESITO 11

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.

La stima del lotto è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei prezzi correnti per immobili analoghi a quello oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato, vendite forzate effettuate nello stesso territorio, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

La scrivente CTU procedeva a svolgere delle indagini di mercato attraverso la consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate con riferimento specifico al Comune di Pitigliano, la consultazione di alcuni siti internet di compravendita immobiliare e di aste giudiziarie, nonché di agenzie immobiliari operanti nella zona quali: Immobiliare Ursinea, Immobiliare Casa & Casa, Lombardelli Casa, Case di famiglia, Nuova Immobiliare di Andrea Caccialupi.

A completamento delle ricerche effettuate online, si provvedeva a contattare telefonicamente alcune agenzie, così da ottenere maggiori informazioni inerenti allo stato, le caratteristiche e il prezzo di vendita degli immobili in offerta aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

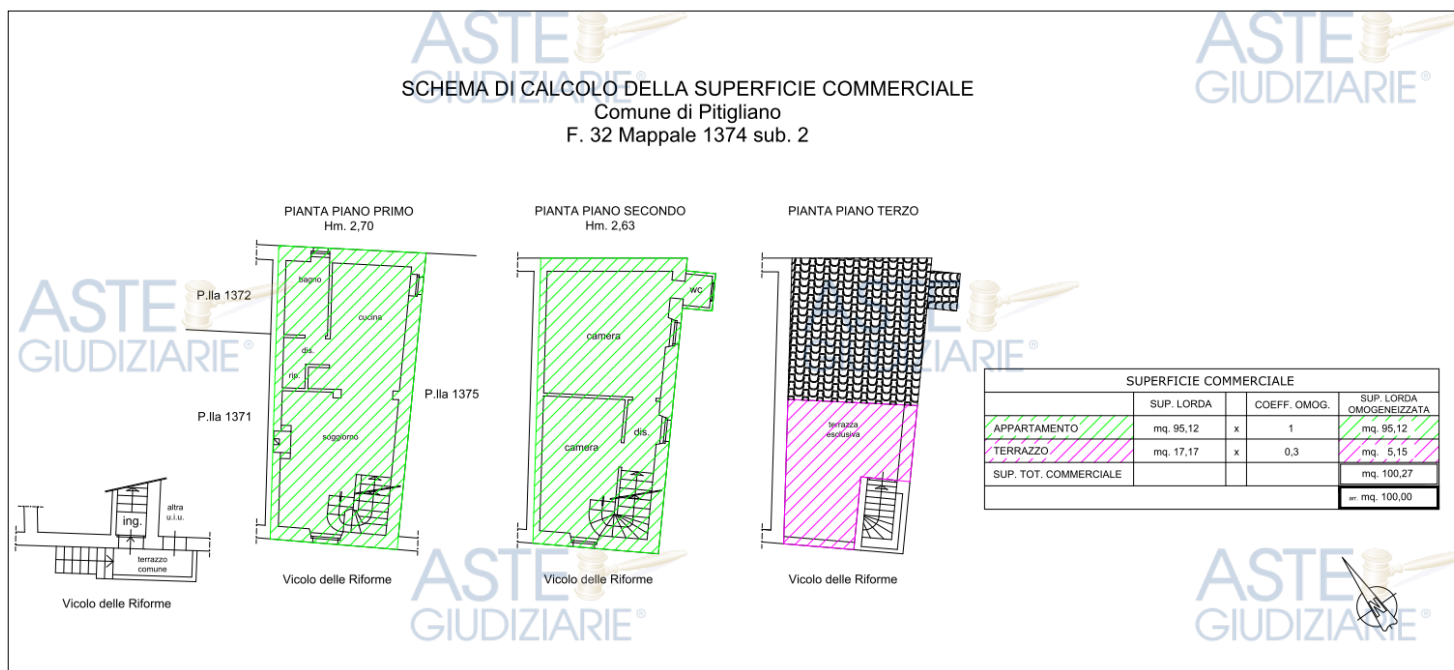
Si individuava così il più probabile valore di mercato di immobili analoghi a quello oggetto di stima, per metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata ottenuta mediante la misurazione, con strumenti digitali, della restituzione grafica del rilievo, secondo i criteri contenuti nelle “istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” redatta dall'Agenzia delle Entrate.

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie dell'appartamento al lordo delle murature esterne. (I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.) eventuali muri in comunione tra due diverse unità immobiliari sono stati considerati, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto è stata aggiunta la superficie della terrazza, quale pertinenza esclusiva, opportunamente omogeneizzata applicando una percentuale pari al 30%, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. **(All. 12 – Schema di calcolo della superficie commerciale).**

La superficie complessiva è stata arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98).

Come si può evincere dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale sono evidenziate con differenti colorazioni le superfici lorde dell'unità abitativa e quelle della sua pertinenza (terrazzo), la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta pari a mq. 100,27, arrotondata per difetto a **mq. 100,00**.



Dalle indagini effettuate risulta che il più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale omogeneizzata, prendendo in esame immobili analoghi a quello oggetto di stima, individuati questi ultimi nella tipologia “abitazioni civili”, è desumibile dalla tabella che segue ed è pari ad un valore medio di €/mq. 1.703,54

TABELLA VALORI DI VENDITA IMMOBILIARI - ZONA CENTRO STORICO - PITIGLIANO

CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA (m ²)	VALORE DICHIARATO (€)	VALORE UNITARIO (€/m ²)
APPARTAMENTO	60	99000	1650,00
APPARTAMENTO	110	192000	1745,45
APPARTAMENTO	85	180000	2117,65
APPARTAMENTO	104	159000	1528,85
APPARTAMENTO	117	165000	1410,26
APPARTAMENTO	144	165000	1145,83
APPARTAMENTO	90	190000	2111,11
APPARTAMENTO	99	190000	1919,19

Per avere un quadro completo, è stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (disponibile per il primo semestre 2025)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: PITIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/PITIGLIANO - CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	730	L	2,2	3,1	L
Box	NORMALE	390	590	L	1,3	1,6	L

Valori disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, valori OMI cit. "Agenzia Entrate - OMI"

I dati ricavati, dalla tabella dei valori OMI soprastante, risultano leggermente inferiori ai dati ottenuti dall'indagine di mercato per la categoria delle abitazioni civili in stato conservativo normale, dato però il livello di finitura dell'immobile in oggetto, lo stato conservativo è da ritenersi superiore alla normalità, pertanto, si reputa congruo il valore ricavato dalla media dei valori di mercato (€/mq 1.700,00).

A seguito delle considerazioni sopra esposte si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (appartamento), per le caratteristiche di posizione, destinazione d'uso, esposizione, contesto, metratura, finiture architettoniche, impianti, stato di manutenzione, stato di legittimità edilizia e catastale, sia di € 1.700,00 al metro quadrato di superficie commerciale omogeneizzata,

pertanto, il più probabile valore dell'appartamento risulterebbe essere:

€/mq 1.700,00 x mq 100,00 = € 170.000,00

Poiché per la sostituzione della trave è stato stimato un importo pari ad € 5.500,00 comprensivo delle opere murarie e delle prestazioni professionali, il più probabile valore di mercato del bene risulta:

€ 170.000,00 - € 5.500,00 = **€ 164.500,00** più probabile valore di mercato dell'appartamento

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti effettuati per rispondere ai quesiti dell'Ill.mo Giudice, la sottoscritta CTU ritiene che il bene indicato nell'Ordinanza di Sequestro Conservativo e del successivo annotamento di sentenza di condanna esecutiva della presente procedura, costituisca un unico lotto come di seguito descritto:

- Appartamento sito in Pitigliano, vicolo delle Riforme 5/A, ubicato al piano T-1-2-3, censito al C.F. del Comune di Pitigliano al foglio 32, p.lla 1374, sub.2, categoria catastale A/4 classe 3, numero vani catastali 4, superficie catastale Totale: 104 m² - Totale: escluse aree scoperte: 99 m²;

L'immobile di cui sopra è in piena proprietà per la quota di 1/1 (bene personale) al signor XXX

La stima ha individuato un valore del lotto comprensivo dei coefficienti di riduzione/omogeneizzazione in virtù dello stato manutentivo dell'immobile di **€ 164.500,00** (euro centosessantaquattromilacinquecento virgola zero zero).

Massa Marittima, 16/12/2025

La C.T.U.
Geometra Francesca Cerboni

Elenco allegati alla presente relazione:

All. 1 – Atto compravendita ultraventennale e atto antecedente il ventennio

All. 2 – Documentazione catastale

All. 3 – Restituzione grafica del rilievo

All. 4 – Elenco sintetico formalità

All. 5 – Estratti strumento urbanistico

All. 6 – Estratto titolo abilitativo

Giudice: **Dott.ssa Cristina NICOLÒ**

Esperto incaricato: **Geom. Francesca CERBONI**

All. 7 – Attestato di Prestazione Energetica

All. 8 – Documentazione fotografica

All. 9 – Certificazioni Impianti

All. 10 – Attestazione Agenzia Entrate

All. 11 – Cartografia Vincoli

All. 12 – Schema di Calcolo della Superficie Commerciale

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa