

TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N. 117/2021 R.G.E.I.

Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)

il dr. agr. Andrea Machetti

**A) INCARICO, FORMALITÀ**

Il sottoscritto dott. agr. Andrea Machetti, iscritto all'Albo dell'Ordine dei dottori agronomi e forestali della Provincia di Grosseto al n° 177, con studio in Grosseto via Roma n° 3, accettava l'incarico assegnato dall'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cristina Nicolò, per la Consulenza Tecnica d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento indicato in epigrafe. Nell'incarico assegnato, si chiedeva allo scrivente di adempiere ai controlli preliminari nonché rispondere ai quesiti così come puntualmente dettagliato al successivo Paragrafo "D" del presente elaborato.

Segue pertanto un'articolazione della Consulenza nei paragrafi che si succedono nel medesimo ordine dettato in sede di attribuzione dell'incarico.

**B) ACCERTAMENTI PRELIMINARI**



Lo scrivente ha adempiuto a quanto richiesto dal Giudice in via preliminare, procedendo, prima di ogni attività a controllare: "...la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento - estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa - oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;...".

Si premette che l'originale Atto di pignoramento faceva riferimento agli immobili in toto ricompresi nella Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate R.G. 14931 R.P. 11253 pres. 4 del 15/09/2021 (agli atti della Procedura). Sul complesso degli immobili ivi elencati veniva però applicata la estinzione parziale del processo esecutivo "...limitatamente ai cespiti di cui all'Unità negoziale 2 di detta Nota, fermo il resto."

Al netto pertanto dei beni immobili rimasti oggetto di procedura, sono state esaminate, come richiesto,



le iniziali risultanze da consultazione catastale;  
ne è conseguita la presa d'atto della correttezza formale di:

- mappa catastale (vedasi Allegati "1 Allegato");

- planimetrie catastali fabbricati (vedasi Allegati "2 Allegato");

- certificati catastali (vedasi Allegati "3 Allegato");

- Verifica Iscrizioni, Trascrizioni e provenienza ultraventennale del bene (Vedasi successivo Paragrafo D, punto 1 del quesito).

-----  
Aggiuntivi ed autonomi accertamenti peritali preliminari, venivano svolti dallo scrivente al fine di prendere coscienza della ubicazione del bene nonché della sua contestualizzazione territoriale. Ciò si è tradotto, in dettaglio, nelle seguenti acquisizioni documentali:

- cartografia in scala 1:25000 (Corografia) rappresentativa della ubicazione su larga scala del complesso dei beni (4 Allegato);

- cartografia in scala 1:15000 (Corografia) rappresentativa della ubicazione su media scala dei beni medesimi (5 Allegato);



- Accesso agli atti presso l'Amministrazione Comunale di Capalbio, Uffici S.U.A.P., Ambiente ed Edilizia Privata, al fine di poter verificare la conformità edilizia del bene ai nulla osta rilasciati (previa acquisizione di copia), nonché la conformità degli scarichi civili e la presenza di altre eventuali "Autorizzazioni" alle attività produttive. Il dato tratto dall'accesso alle Pratiche edilizie è stato indispensabile anche alla esecuzione di un rilievo di dettaglio degli immobili, fondamentale base di lavoro per la redazione della stima finale.

- Accesso agli atti presso il locale Ufficio Regionale del Genio Civile per la acquisizione delle eventuali autorizzazioni all'uso della risorsa idrica;

- Accesso alla Banca Dati Regionale A.R.T.E.A. (Agenzia Regionale per le Erogazioni in Agricoltura) in quanto Agenzia collegata ad A.G.E.A. nazionale, Ente detentore dei fascicoli delle eventuali aziende agricole interessate e delle dichiarazioni inerenti le attività agricole stesse.



- acquisizione del volo aereo 2021 con mappa catastale sovrapposta al fine della coerente verifica dei confini catastali con i luoghi (6 Allegato - Fonte sito web Geoscopio "Fototeca, Regione Toscana).

C) ACCESSO AL FONDO

Assegnato il successivo obbligo procedurale "...i soggetti nominati: ACCEDANO fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode...", sotto la guida del Custode Giudiziario si è fattivamente proceduto al sopralluogo di "immissione in possesso dell'immobile" in data 25 novembre 2022.

Un secondo sopralluogo operativo, finalizzato al rilievo dei fabbricati ed alla acquisizione della definitiva documentazione fotografica è avvenuto in data 01/09/2023.

In tale ultima sede, previo accordo con gli esecutati, erano appunto presenti sui luoghi di accertamento, oltre al sottoscritto: l'Ing. Claudio Pannozzo quale Tecnico incaricato per il rilascio delle Attestazioni di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti, l'arch. [REDACTED]

[REDACTED] quale collaboratore per la esecuzione



dei rilievi. Presente in rappresentanza della parte  
debitrice, quale delegato, il Sig. ██████████ ██████████.

In quella sede lo scrivente provvedeva alla  
esecuzione delle seguenti operazioni peritali:

- acquisizione della documentazione fotografica;
- accertamento a vista della natura e dello  
stato di conservazione dei beni stessi anche  
in forza della documentazione catastale già  
acquisita nonché dei voli aerei reperiti;
- alla luce delle ottenute le copie delle  
pratiche edilizie comunali, verifica di  
dettaglio (rilievo) sulla conformità dei  
fabbricati ai titoli abilitativi edilizi che  
li hanno generati nella attuale forma,  
consistenza ed utilizzazione.

**D) RISPOSTA AI QUESITI**

Per chiarezza e semplicità espositiva, si sceglie  
di seguire la medesima concatenazione dei quesiti  
posti, rispondendo punto per punto ai singoli  
accertamenti tecnici necessari.

In base a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, il  
C.T.U.:

**"1. verifichi, prima di ogni altra attività, la  
completezza della documentazione di cui all'art.**



567, comma 2 cpc (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) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);...".  
esaminati i pertinenti Registri Catastali ed i Registri Immobiliari dell'Agenzia Del Territorio di



Grosseto, relativamente alla procedura in oggetto,  
inerenti i 20 (venti) anni antecedenti la  
trascrizione del pignoramento sopra indicato, si è  
accertato che i beni oggetto dell'esecuzione sono  
gli immobili di cui alla seguente descrizione:

██████████ - VISURE DAL VENTENNIO A TUTTO IL  
20.07.2023

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO:

COMUNE DI CAPALBIO

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 44 PARTICELLA 822 SUBALTERNO 2

FOGLIO 44 PARTICELLA 822 SUBALTERNO 3

Costituzione del 12 ottobre 2006

già

CATASTO TERRENI

FOGLIO 44 PARTICELLA 822 EX 790 EX 81

CATASTO TERRENI

FOGLIO 44 PARTICELLA 154

FOGLIO 44 PARTICELLA 833 AA, AB EX 833 EX 76

FOGLIO 44 PARTICELLA 915 EX 915 A, B EX 915 EX 830  
EX 76

FOGLIO 44 PARTICELLA 916 EX 916 A, B EX 916 EX 830  
EX 76

FOGLIO 44 PARTICELLA 917 EX 831 EX 76

FOGLIO 44 PARTICELLA 918 EX 831 EX 76



FOGLIO 44 PARTICELLA 919 EX 831 EX 76

Relative a:

██████████ ██████████ NATO A ORBETELLO IL 19/9/1946

Per la quota di 1/2

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Art. 3777 del 17.12.2009.

Concessione a garanzia di finanziamento a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena contro ██████████ ██████████ ██████████ (terzo datore di Ipoteca) e ██████████ ██████████ (terzo datore di ipoteca)

*Terra Etrusca Società Agricola a.r.l. con sede in Capalbio debitore non datore*

Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale mutuato con atto ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri in data 16 dicembre 2009 Repertorio 31838/18310.

Durata ammortamento anni 15.

Grava sul seguente immobile:

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 822 subalterno 3.

A margine è presente annotamento n. 328 del 5 febbraio 2010 di quietanza e conferma.

Art. 659 del 23.05.2014.



Ipoteca giudiziale a favore di Unipol Banca s.p.a  
con sede in Bologna contro:

██████████ ██████████

per ½ sugli immobili di cui al n. 1

██████████ ██████████

per ½ sugli immobili di cui al n. 2

██████████ ██████████ ██████████

per ½ sugli immobili di cui al n. 1

per ½ sugli immobili di cui al n. 2

██████████ ██████████

per ¼ sugli immobili di cui al n. 3

per 1/1 sugli immobili di cui al n. 4

Per complessivi euro 360.000,00 di cui euro  
301.092,42 per capitale portato dal decreto  
ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio  
nell'Emilia in data 8 agosto 2013 repertorio 3148.

Immobili:

1)

1/1

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 144 subalterno 4

Foglio 44 particella 144 subalterno 11

2)

1/1

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio



Foglio 44 particella 822 subalterno 2

Foglio 44 particella 822 subalterno 3

Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 44 particelle 833, 154, 915, 916, 917, 918,  
919;

3)  
1/4

(...)

4)

1/1

(...)

-----  
Art. 478 del 02.04.2015.

Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte dei  
Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena contro

Per ½ sugli immobili di cui al n. 1

Per 1/606 sugli immobili di cui al n. 2

Per ½ sugli immobili di cui al n. 1

Per ½ sugli immobili di cui al n. 5

Per 1/1 sugli immobili di cui al n. 3

Per 1/1 di proprietà superficiaria sugli immobili  
di cui al n. 4



██████████ ██████████

Per ½ sugli immobili di cui al n. 5

Per complessivi euro 85.000,00 di cui euro

69.443,82 per capitale portato dal decreto

ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data

5 marzo 2015 Repertorio 334

Immobili:

1)

1/1

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 144 subalterno 4

Foglio 44 particella 144 subalterno 11

2)

1/606

(...)

3)

1/1

(...)

4)

1/1

(...)

5)

1/1

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 822 subalterno 3



Foglio 44 particella 822 subalterno 2

Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 833/AB

Foglio 44 particella 833/AA

Foglio 44 particella 154

Foglio 44 particella 915/A

Foglio 44 particella 916/B

Foglio 44 particella 916/A

Foglio 44 particella 915/B

Foglio 44 particella 917

Foglio 44 particella 919

Foglio 44 particella 918.

-----

Art. 536 del 14.04.2015.

Ipoteca giudiziale a favore della Banca MONTE dei  
Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena contro

██████████ ██████████

Per  $\frac{1}{2}$  sugli immobili di cui al n. 1

Per 1/606 sugli immobili di cui al n. 2

██████████ ██████████

Per  $\frac{1}{2}$  sugli immobili di cui al n. 3

Per complessivi euro 190.000,00 di cui euro  
173.542,14 per capitale portato dal decreto  
ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data  
17 marzo 2015 Repertorio 428.



Immobili:

1)

1/2

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 144 subalterno 11

2)

1/606

(...)

3)

1/2

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 822 subalterno 2

Foglio 44 particella 822 subalterno 3

Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 44 particelle 833, 154, 915, 916, 917, 919,  
918.

-----  
TRASCRIZIONI CONTRO:

- Art 2454 del 22.03.1995. Vincolo durata anni 10.

L.R.T. n. 10 del 19.02.1979.

- Art. 11253 del 15.09.2021.

Verbale di pignoramento immobili notificato  
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di  
Grosseto in data 31 agosto 2021 Repertorio 1446 a



favore della società Siena NPL 2018 s.r.l. con sede  
in Roma contro

Per i diritti di  $\frac{1}{2}$  sugli immobili di cui al n. 1

Per i diritti di  $\frac{1}{606}$  sugli immobili di cui al n.

Per i diritti di  $\frac{1}{2}$  sugli immobili di cui al n. 3.

Immobili:

1)

$\frac{1}{2}$

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 144 subalterno 11

2)

$\frac{1}{606}$

(...)

3)

$\frac{1}{2}$

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 822 subalterno 3

Foglio 44 particella 822 subalterno 2

Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 833/AB

Foglio 44 particella 833/AA

Foglio 44 particella 154



Foglio 44 particella 915/A

Foglio 44 particella 916/B

Foglio 44 particella 916/A

Foglio 44 particella 915/B

Foglio 44 particella 917

Foglio 44 particella 919

Foglio 44 particella 918.

-----

Art. 13915 del 15.11.2021.

Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Grosseto in data 26 luglio 2021 Repertorio 1258/2021 a favore di Illimity Bank s.p.a. con sede in Milano contro [REDACTED] e

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per ½ ciascuno).

Immobili:

1/1 Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 822 subalterno 3.

-----

[REDACTED] [REDACTED] NATO A SORANO IL 16/11/1905

Repertori esibiti: 440/172; 829/70; 933/108

-----

ISCRIZIONI IPOTECARIE: NEGATIVO

TRASCRIZIONI CONTRO:

Vol. 1264 art. 3020 del 27/6/1960.



Con atto Notaio La Gamba in data 11/6/1960 repertorio 40568, registrato a Orbetello il 21/6/1960 al n° 840 vol. 63, l'Ente Maremma, [REDACTED] quale proprietario del podere n° 40, e Mariotti Agenore, quale proprietario del podere n° 808, costituivano una servitù di elettrodotto a favore del Consorzio Agrario Provinciale di Grosseto, sui propri fondi in Comune di Orbetello, località Stazione di Capalbio, in particolare su una striscia di terreno.

Corrispettivo £ 17.700 di cui £ 11.160 a [REDACTED]

[REDACTED]

-----

Art. 2402 dell'08.04.1979.

Atto Notaio [REDACTED] in data 14.02.1979 rep. 9030 mediante il quale tra [REDACTED] e [REDACTED] si è costituita una coutenza per la gestione dell'impianto di irrigazione denominato Capalbio Scalo 808-93640 costruito dall'Ente Maremma sito in Comune di Capalbio. Ogni singolo fondo rimane gravato dalle seguenti servitù con espressa rinuncia per quanto possa occorrere da parte di ciascun proprietario alle indennità previste dalla legge:



- servitù di attingimento di acqua da pozzo  
ubicato sul confine dei poderi 936 e 40 di [REDACTED]  
e [REDACTED] nei mappali 77 e 81 del foglio 44;

- servitù di acquedotto che partendo dal pozzo  
attraversa mediante condotta interrata i fondi e  
precisamente i mappali 77, 79 e 81 del foglio 44;

- servitù di passaggio che verrà esercitata  
dagli addetti alla sorveglianza e manutenzione  
dell'impianto lungo il tracciato della condotta di  
cui sopra;

La durata della coutenza è di anni 20.

-----  
Art. 5559 del 30.06.1984.

Vincolo ai sensi della legge 19.02.1979 n. 10.  
Scaduto.

-----  
Art. 826 del 19.01.1996.

Successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il  
4/10/1994 (den. 10 vol. 250 Ufficio del Registro di  
Orbetello)

a favore dei figli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e  
[REDACTED] [REDACTED] per ½ ciascuno.

Tra gli immobili:

1/1 Catasto Terreni Comune di Capalbio



foglio 44 p.lle 76, 81, 153, 154, 164, 165, 410,  
412, 414, 790.

Legge.

-----  
Art. 8905 del 07.09.1999.

Accettazione tacita di eredità.

Atto Notaio Pietro Pierantoni di Roma in data 6  
settembre 1999 Repertorio 71038/6472

a favore di

██████████ ██████████  
██████████ ██████████

Per ½ ciascuno

Contro ██████████ ██████████ deceduto il 4 ottobre 1994

Immobili:

1/1 Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 43 particelle 43, 119, 153, 154, 155, 156,  
157, 177

Foglio 44 particelle 153, 154, 164, 165, 410, 412,  
414, 819, 830, 831, 833.

-----  
Art. 14023 del 17.11.2021.

Accettazione tacita di eredità.

Atto Notaio Pietro Pierantoni di Roma in data 6  
settembre 1999 Repertorio 71038/6472

a favore di



██████████ ██████████ ██████████

██████████ ██████████

Per ½ ciascuno

Contro ██████████ ██████████ deceduto il 4 ottobre 1994

Immobili:

1/1 Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 44 particelle 790, 76, 81

Foglio 43 particelle 43, 119, 153, 154, 155, 156,  
157, 177

Foglio 44 particelle 153, 154, 164, 165, 410, 412,  
414, 819, 830, 831, 833.

-----  
PROVENIENZE A ██████████ ██████████ ANTERIORI AL  
VENTENNIO:

Vol. 974 art. 422 del 15.01.1955.

Con atto Notaio ██████████ ██████████ ██████████ in data  
20.12.1954 repertorio 9802 reg.to a Orbetello il 10  
gennaio 1955 al numero 528 volume 57 l'Ente per la  
Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale con sede  
in Roma vendeva a ██████████ ██████████ fu Angelo per £  
2.024.000 da pagarsi in 30 annualità il fondo  
numero 40 in Comune di Orbetello di ettari 13.87.34  
censito al Catasto Terreni al foglio 113 particelle  
77/d, 77/g, 76, 5/a, 4/b, 6/b.

-----



Vol. 1148 art. 2631 del 23/6/1958.

Con atto Notaio Renato Bonesi in data 19/6/1958  
 repertorio 15631 registrato a Grosseto il 20/6/1958  
 al n° 2901 vol. 107

l'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco

Laziale con sede in Roma e [REDACTED]

a seguito del contratto di assegnazione Notaio La  
 Gamba in data 20/12/1954 repertorio 9802 trascritto  
 il 15/1/1955 al n° 422, riguardante il terreno di

Ha 13.87.34 in Comune di Orbetello, località  
 Stazione di Capalbio, censito al CT foglio 113  
 p.lle 77/d, 77/g, 76, 5/a, 4/b, 6/b modificano il  
 contratto citato nel senso che riducono la

superficie da Ha 13.87.34 a Ha 13.86.64 con lo  
 stralcio della p.lla 77/g del foglio 113  
 (corrispondente alla attuale p.lla 84/b di mq 70).

Il prezzo di assegnazione viene ridotto da £  
 2.024.000 a £ 2.023.550.

-----  
 Art. 3983 del 18/5/1972.



Con atto Notaio Galgani in data 21/4/1972 repertorio 19783/6158 registrato a Orbetello il 10/5/1972 al n° 351 vol. 72 l'Ente Maremma Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio consente a [REDACTED]

[REDACTED] il riscatto anticipato e il conseguente acquisto del seguente immobile in Comune di Capalbio, località Stazione di Capalbio:

- fondo n° 40 censito per Ha 13.93.90 al foglio 44 p.lle 81, 98, 5, 76, 84 e per Ha 0.04.20 al foglio 44 p.lla 78.

Prezzo di assegnazione £ 1.905.074 e di riscatto £ 1.303.080 pagato.

Indivisibilità.

Si precisa che nell'assegnazione del fondo suddetto fu erroneamente omessa la p.lla 78 del foglio 44 di Ha 0.04.20, di conseguenza la superficie complessiva riscattata e di Ha 13.98.10.

-----

Art. 5494 dell'11.06.1980.

Con atto Notaio Germano Giorgetti in data 12 maggio 1980 rep. 49353 reg.to a Grosseto il 27.05.1980 al n. 2223



La società L'uliveto s.a.s. di Gimmelli Raffaele e C. con sede in Roma cede a titolo di permuta a [REDACTED] (che acquista a titolo personale ai sensi del 179/f come conferma il coniuge Governi Annunziata intervenuta all'atto) terreno di ettari 22.84.59 censito al

foglio 43 particelle 119, 156, 153, 43, 155, 177, 154

foglio 44 particelle 410, 412, 414, 164, 165, 153, 154

per accedere al terreno compreso tra quelli sopradescritti rappresentato dalla particella 154 del foglio 44 la società alienante costituiva a favore della particella medesima e a carico del terreno rimasto di sua proprietà e rappresentato al foglio 44 particella 418 su una striscia lungo il suo confine est della larghezza di sei metri servitù di passo pedonale e con mezzi meccanici.

La validità ed efficacia della permuta contenuta nel predetto atto rimaneva tra le parti di comune accordo assoggettata alla espressa condizione risolutiva che sul terreno di proprietà di [REDACTED] venga realizzato entro il termine di un anno dalla data dell'atto il fabbricato colonico di



cui alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Capalbio il 16 febbraio 1979 al n. 257.

-----

-

██████████ ██████████ - VISURE DAL VENTENNIO A TUTTO IL 20.07.2023

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO:

COMUNE DI CAPALBIO

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 44 PARTICELLA 144 SUBALTERNO 11

RELATIVE A:

██████████ ██████████ NATA A CAPALBIO IL 22.12.1939

Repertori esibiti:455/13; 1925/38

Per la quota di ½

-----

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Art. 659 del 23.05.2014.

Ipoteca giudiziale a favore di Unipol Banca s.p.a

con sede in Bologna contro:

██████████ ██████████

per ½ sugli immobili di cui al n. 1

██████████ ██████████

per ½ sugli immobili di cui al n. 2

██████████ ██████████ ██████████

per ½ sugli immobili di cui al n. 1



per ½ sugli immobili di cui al n. 2

per ¼ sugli immobili di cui al n. 3

per 1/1 sugli immobili di cui al n. 4

Per complessivi euro 360.000,00 di cui euro 301.092,42 per capitale portato dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 8 agosto 2013 repertorio 3148.

Immobili:

1)

1/1

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 144 subalterno 4

Foglio 44 particella 144 subalterno 11

2)

1/1

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 822 subalterno 2

Foglio 44 particella 822 subalterno 3

Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 44 particelle 833, 154, 915, 916, 917, 918, 919;

3)

1/4

(...)



4)

1/1

(...)

-----  
Art. 478 del 02.04.2015.

Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena contro

██████████ ██████████  
Per ½ sugli immobili di cui al n. 1

Per 1/606 sugli immobili di cui al n. 2

██████████ ██████████  
Per ½ sugli immobili di cui al n. 1

Per ½ sugli immobili di cui al n. 5

██████████ ██████████  
Per 1/1 sugli immobili di cui al n. 3

Per 1/1 di proprietà superficiaria sugli immobili di cui al n. 4

██████████ ██████████  
Per ½ sugli immobili di cui al n. 5

Per complessivi euro 85.000,00 di cui euro 69.443,82 per capitale portato dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 5 marzo 2015 Repertorio 334

Immobili:

1)



1/1

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 144 subalterno 4

Foglio 44 particella 144 subalterno 11

2)

1/606

(...)

3)

1/1

(...)

4)

1/1

(...)

5)

1/1

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 822 subalterno 3

Foglio 44 particella 822 subalterno 2

Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 833/AB

Foglio 44 particella 833/AA

Foglio 44 particella 154

Foglio 44 particella 915/A

Foglio 44 particella 916/B

Foglio 44 particella 916/A



Foglio 44 particella 915/B

Foglio 44 particella 917

Foglio 44 particella 919

Foglio 44 particella 918.

-----  
Art. 536 del 14.04.2015.

Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte dei  
Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena contro

██████████ ██████████  
Per ½ sugli immobili di cui al n. 1

Per 1/606 sugli immobili di cui al n. 2

██████████ ██████████  
Per ½ sugli immobili di cui al n. 3

Per complessivi euro 190.000,00 di cui euro  
173.542,14 per capitale portato dal decreto  
ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data  
17 marzo 2015 Repertorio 428.

Immobili:

1)

1/2

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 144 subalterno 11

2)

1/606

(...)



3)

1/2

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 822 subalterno 2

Foglio 44 particella 822 subalterno 3

Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 44 particelle 833, 154, 915, 916, 917, 919, 918.

-----  
 TRASCRIZIONI CONTRO:

Art. 11253 del 15.09.2021.

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 31 agosto 2021 Repertorio 1446 a favore della società Siena NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma contro

██████████ ██████████  
 Per i diritti di ½ sugli immobili di cui al n. 1

Per i diritti di 1/606 sugli immobili di cui al n. 2

██████████ ██████████  
 Per i diritti di ½ sugli immobili di cui al n. 3.

Immobili:

1)

1/2



Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 144 subalterno 11

2)

1/606

(...)

3)

1/2

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 822 subalterno 3

Foglio 44 particella 822 subalterno 2

Catasto Terreni Comune di Capalbio

Foglio 44 particella 833/AB

Foglio 44 particella 833/AA

Foglio 44 particella 154

Foglio 44 particella 915/A

Foglio 44 particella 916/B

Foglio 44 particella 916/A

Foglio 44 particella 915/B

Foglio 44 particella 917

Foglio 44 particella 919

Foglio 44 particella 918.

-----

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO:

Art. 9899 del 07.11.1980.



Con atto Notaio [REDACTED] di Manciano in data  
29.10.1980 rep. 11169 per € 24.000.000 pagato

Capponi Laerte (Tolentino 31 marzo 1949)

vende a

[REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime  
di comunione legale

le porzioni in appresso descritte facenti parte del  
fab.to di recente costruzione sito in Comune di  
Capalbio località Capalbio Scalo alla Via Marche  
edificato su parte del terreno censito al VCT del  
detto Comune al foglio 44 particella 144 e  
precisamente:

appartamento al piano primo avente accesso dalla  
porta posta a destra di chi sale le scale  
condominiali distinto con il n. int. 4 composto di  
tre vani cucina e servizi semplici con due  
terrazzini a livello;

autorimessa al piano seminterrato  
diritti di 1/5 sulla corte della superficie di mq  
57

diritti di 1/6 sulla corte della superficie di mq  
159.

L'appartamento e l'autorimessa sono stati  
denunciati all'UTE di Grosseto con schede reg.te in  
data 25.08.1980 mentre le corti sono censite al VCT



del Comune di Capalbio al foglio 44 particella 451 (ex 144/b) di mq 57 e particella 144 (ex 144/a) di mq 159.

Nella vendita vengono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni.

-----  
Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha infine provveduto a richiedere idoneo Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Capalbio, rilasciato in data 30 gennaio 2023 e che si unisce al "7 Allegato". Lo scrivente si impegna entro al udienza fissata al 17/04/2024 alla riconsegna del medesimo C.D.U. aggiornato.

-----  
**2. descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**

Trattasi di compendio immobiliare composito.



Beni in comproprietà per ½ tra [REDACTED] e

[REDACTED] trattasi di porzione di fabbricato costituente unità immobiliare unica, indivisa ed autonoma con destinazione d'uso ad "autorimessa". Ubicata entro il centro abitato di Capalbio Scalo è sito in via Marche 19. Per i motivi di cui sopra può essere individuato come lotto autonomo:

-----  
- **LOTTO 1** - si compone, appunto, di un locale unico posto al 1° piano interrato destinato a box auto. Quest'ultimo ha una superficie utile di mq 15,46. Dal punto di vista catastale esso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capalbio al Foglio 44, p.lla 144 sub. 11. Le finiture sono buone, per la natura pertinenziale che l'unità rappresenta. L'accesso è agevole ed avviene da rampa condominiale aperta sulla via Marche nonché da corsia interrata, anch'essa condominiale. L'apertura del box sulla corsia avviene tramite porta basculante accessibile agli automezzi. L'utilizzo attuale dell'immobile è compatibile con la sua destinazione d'uso. Vedasi documentazione fotografica (**8 Allegato foto 1**).



Confini: rampa di accesso condominiale, corsia interrata di accesso condominiale, Cesarini Cinzia ed altri.

Dati catastali di sintesi Fabbricati:

- Foglio 44, p.lla 144 sub 11, categoria C/6, classe V, consistenza mq 14, superficie catastale mq 19, rendita € 26,75.

Beni in comproprietà per ½ tra [REDACTED] e [REDACTED]

trattasi di compendio agricolo, seppur attiguo al contesto urbano di Capalbio Scalo. Dal punto di vista fisico il complesso dei cespiti risulta diviso in tre porzioni non attigue ma vicine tra loro:

1) Il fabbricato composto da due unità immobiliari abitative (Catasto Fabbricati Foglio 44, p.lle 822 sub 2 e sub 3). La toponomastica restituisce il seguente dato: Capalbio Scalo, via Piemonte n° 6.

2) Un accorpamento unitario composto da terreni agricoli e compreso, in contiguità al nucleo edificato di Capalbio Scalo, tra via Piemonte a nord, via Abruzzo ad est, la linea Ferroviaria Roma\_Genova a sud, un'area residenziale ed agricola ad est.; si tratta delle p.lle catastali n° 833,



915, 916, 917, 918 e 919 del Foglio 44 Comune di Capalbio, Catasto Terreni.

3) Un accorpamento unitario composto da terreni, compreso tra la via Piemonte a sud, e la Strada Statale 1 Aurelia a nord: si tratta della p.lla 154 Foglio 44, Catasto Terreni, Comune di Capalbio.

Per ragioni collegate al mantenimento del diritto edificatorio di tipo agricolo normato all'art. 76 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014, lo scrivente C.T.U. sceglie di mantenere unitario dal punto di vista formale il lotto sopra descritto trattandosi peraltro di unità che, seppur disaggregata dal punto di vista formale, rappresenta una Unità Tecnico Economica (U.T.E.) dal punto di vista agricolo, essendo indivisa da più di 10 anni (vedasi **9 Allegato**) e potendo soddisfare le esigenze compatibili con la destinazione urbanistica "agricola" del sito grazie ad una frazione produttiva (i terreni), ad una frazione abitativa (le abitazioni, appunto, aventi ancor oggi una destinazione d'uso agricola) ed una funzione strumentale (le porzioni dell'abitazione aventi ancora destinazione d'uso ad annesso agricolo). Infine, data suddetta la destinazione d'uso agricola dei fabbricati, un loro eventuale



scorporo in lotto autonomo, privo di terreni, determinerebbe un indiretto cambio di destinazione d'uso verso le funzioni non agricole. Ciò comporterebbe la necessità di rifusione al Comune degli oneri di urbanizzazione scaturenti da tale passaggio con reali problematiche circa la ammissibilità edilizia dell'operazione. Trattasi infatti di una zona definita ai sensi della normativa urbanistica in materia, ad "esclusiva funzione agricola". In essa i cambi di destinazione d'uso per fini abitativi di manufatti esistenti non sono ammissibili: ciò sino ad un eventuale adeguamento della normativa stessa.

Si individua pertanto quale ulteriore unità immobiliare oggetto di accertamento il seguente ed unitario:

-----  
- **LOTTO 2** - composto:

1) del **Fabbricato principale** che, in corpo di fabbrica unico, è interessato per il solo piano 1° dal pignoramento. Non è oggetto di Esecuzione Immobiliare, invece, il piano seminterrato del medesimo manufatto, peraltro di altra proprietà (sub. 5 derivante dal sub 4 della p.lla 822 Fg 44 soppresso, vedasi **10 Allegato**). Nè è oggetto di



Atto di pignoramento il resede esterno al fabbricato, censito al sub 1 della p.lla 822 quale Bene comune non censibile a servizio pertanto delle due proprietà distinte al piano terra (oggetto di pignoramento) ed al piano seminterrato (non oggetto di procedura esecutiva).

Da punto di vista formale il fabbricato non denota una riconoscibile tipologia rurale. Infatti, seppur ubicato in zona urbanisticamente agricola è di fatto posto in diretta connessione con i lotti urbanizzati attigui, costituenti il margine nord ovest del paese di Capalbio Scalo. Versa in ottima condizione manutentoria, è intonacato all'esterno e tinteggiato. Esso, inserito in una ampia corte (non pignorata) che dà accesso sulla via Piemonte, pubblica. E' rappresentato nella sua condizione formale generale dalla documentazione fotografica allegata (vedasi Allegato 8, Foto 2, 3, 4, 5, 6 e 7).

Confini: resede, Bene comune non censibile, RO.SI SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA (piano seminterrato del medesimo manufatto).

I locali oggetto di pignoramento, che si sviluppano interamente al piano 1° fuori terra sono, al suo interno, distinti come segue:



- Unità abitativa n° 1 (C.F. Capalbio, Foglio 44, p.lla 822, sub 2). Si accede ad essa da una ampia scalinata esterna e da un altrettanto ampio terrazzo esterno scoperto. L'ingresso avviene su un locale soggiorno servito (8 Allegato foto 8 9) da cucina e bagno separati (8 Allegato foto 10 18). Dal suddetto soggiorno si accede inoltre ad un corridoio (8 Allegato foto 11) sul quale si aprono: un ripostiglio (8 Allegato foto 12) due camere (8 Allegato foto 14 15), un bagno (8 Allegato foto 13) e due locali accessori usati ad ufficio e camera (8 Allegato foto 16 17; questi ultimi sono in realtà destinati a magazzino ed ufficio in attuazione alla P.E. di regolarità n° 11330/99). Altezza unica dei locali, metri 2,90. La cucina posta in comunicazione con il soggiorno è servita da un terrazzo che è stato chiuso con vetrata posticcia in alluminio (non regolare). La superficie calpestabile dei locali ad abitazione è di mq 146,85. La superficie calpestabile dei locali "agricoli produttivi" ad ufficio e magazzino (locali C2 e C3 vedasi 14\_Planimetria stato attuale lotto 2) è di mq 36,72.



Le superfici accessorie (terrazze e scala non coperte) ammontano a mq 52,38.

- Unità abitativa n° 2 (C.F. Capalbio, Foglio 44, p.lla 822, sub 3). Dislocata in maniera

approssimativamente speculare alla prima, si accede

ad essa dalla medesima ampia scalinata esterna e da un altrettanto ampio terrazzo esterno scoperto

(comune al precedente). L'ingresso avviene su un locale soggiorno servito (8 Allegato foto 19 20) da

cucine e bagno separati (8 Allegato foto 21). Dal suddetto soggiorno (con camino) si accede inoltre

ad un corridoio (8 Allegato foto 22) sul quale si aprono: un ripostiglio (8 Allegato foto 23) due

camere (8 Allegato foto 24 25), un bagno (8 Allegato foto 28) e due ulteriori camere

ciascuna dotata di bagno autonomo (8 Allegato foto 26 27; queste ultime sono in

realità destinati a magazzini in attuazione alla P.E. di regolarità n° 11330/99. Non vale infatti la

successiva P.E. 56/2010 che assegnava a tali locali la funzione di camere e bagni agrituristici. La

ricettività agrituristica si deve considerare oggi non più attiva data la decadenza della connessione

di Legge alla attività agricola del soggetto terzo Imprenditore agricolo "Terra etrusca Soc. Agr."



(non più possessore dei terreni collegati) che aveva ottenuto in forza di tale qualifica la licenza agrituristica, non più valida. Irregolare pertanto l'utilizzo a camera di tali locali, come la esistenza dei due bagni in un locale che deve essere unico ((locali C7, C6, B3 e B4 vedasi **14 Planimetria stato attuale lotto 2**). Altezza unica dei locali, metri 2,90.

La cucina posta in comunicazione con il soggiorno è servita da un terrazzo che è stato chiuso con vetrata posticcia in alluminio (**8 Allegato foto 29**, chiusura irregolare).

La superficie calpestabile dei locali ad abitazione è di mq 147,32.

La superficie calpestabile dei locali "agricoli produttivi" a magazzini (locali C6 e C7 da **14 Allegato**) è di mq 36,71.

Le superfici accessorie (terrazze e scala non coperte) ammontano a mq 52,13.

L'altezza interna dei locali è omogeneamente di m 2,90.

-----

Dati catastali di sintesi Fabbricati:



- Foglio 44, p.lla 822 sub 2, categoria A/7, classe V, 8 vani, superficie catastale mq 212, superficie escluse aree scoperte mq 203, rendita € 1508,05;

- Foglio 44, p.lla 822 sub 3, categoria A/7, classe V, 8 vani, superficie catastale mq 213, superficie escluse aree scoperte mq 204, rendita € 1508,05.

Confinanti:

- Bene comune non censibile

- RO.SI SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA con sede in - CAPALBIO (GR), CF 01721630539.

A prova delle avvenute verifiche dimensionali in loco, si unisce all'11 Allegato, il risultato del rilievo puntualmente eseguito dal sottoscritto. Esso rappresenta lo stato di fatto.

Limitatamente al Lotto n° 2, i sopra citati fabbricati fanno parte di un fondo agricolo (anche se attualmente non condotto da soggetto agricolo) composto anche da terreni aventi una superficie agraria complessiva di ettari 9,7590.

Come detto in precedenza, tali superfici agrarie sono disaggregate dai fabbricati stessi dal punto di vista fisico, anche se vicine tra loro e



funzionalmente afferenti ad una omogenea unità agricola.

L'accesso ad esse avviene direttamente dalla Via Piemonte pubblica (**8 Allegato foto 30 31**), la medesima peraltro che rappresenta l'accesso ai Fabbricati .

Il contesto è quello del territorio agricolo della piana alluvionale costiera di Capalbio.

Si tratta di un ambito, dal punto di vista agronomico, mediamente vocato. L'azienda è inserita cioè in un comprensorio agricolo di pregio per le produzioni estensive connesse alle produzioni cerealicole e foraggere. Buona anche la vocazione alle colture orticole specializzate.

I terreni sono caratterizzati da giacitura pianeggiante, ottima composizione strutturale e tessiturale, franco di coltivazione profondo. Per caratteristiche pedologiche e connotazione microclimatica, essi sono ottimamente vocati alle coltivazioni in genere .

In linea con tale caratterizzazione, la superficie agraria è pressochè esclusivamente interessata, dal punto di vista colturale, da terreni seminativi.

Essi sono stati storicamente interessati da coltivazioni specializzate, tanto che si



riconoscono ad oggi le tracce di un recente investimento a frutteto sull'appezzamento censito alle p.lle 917, 918 e 919 Fg. 44 (8 Allegato foto 32).

Lo stato manutentorio di tale superficie è eterogeneo:

- sulle p.lle 917, 918 e 919 Fg. 44, come sopra descritte, permane il relitto di un impianto arboreo da frutto dismesso (necessitante per questo di ripristino tramite asportazione di colonne, tutori e materiale metallico costituente la vecchia spalliera del filare). Sulla p.la 833, facente parte di tale appezzamento, è presente un filare di pini domestici (*Pinus pinea*) integrato da una siepe di specie arbustive autoctone (8 Allegato foto 33). E presente anche un piccolo manufatto (8 Allegato foto 34), non inserito in mappa, ospitante la presa dismessa di un pozzo con la relativa testa di idrante. Esso rappresenta la porzione fissa di un impianto di irrigazione, in disuso, data anche la decadenza del titolo pubblico all'emungimento della risorsa idrica (vedasi 12 Allegato - Concessione irrigua del 2008 con valenza decennale, scaduta).



- sulle p.lle 915 e 916, è riscontrabile un seminativo caratterizzato da un coticco erboso spontaneo. Sul confine nord ovest è presente un filare di confine caratterizzato da piante arbustive autoctone integrate da un fila a Pino domestico (8 Allegato foto 35).

- sulla p.lla 154 Fg 44 si riscontra ugualmente un terreno seminativo, ben mantenuto, sul quale è presente un manufatto (volume tecnico, non introdotto in mappa ma concessionato ai sensi della PE 5/03/1982 elenco 2 Comitato Consultivo Comune di Capalbio proprietà [REDACTED] [REDACTED] comodatari [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ospitante la centralina di un impianto idrico, anch'esso connesso a testa di idrante esterna e condotta interrata (8 Allegato foto 36 37 38 39). Un piccola porzione sud-ovest della p.lla è interessata dalla tratta aerea di un elettrodotto.

-----

TERRENI - Dati catastali di sintesi:

- Foglio 44 p.lla 154, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie ha 4 are 12 centiare 80, Reddito Dominicale € 181,21, Reddito Agrario € 181,21;



- Foglio 44 p.lla 833AA, Qualità Orto, Classe U,  
Superficie ha 00 are 02 centiare 70, Reddito  
Dominicale € 5,09, Reddito Agrario € 3,07;

- Foglio 44 p.lla 833AB, Qualità Vigneto, Classe 2,  
Superficie ha 00 are 20 centiare 00, Reddito  
Dominicale € 8,78, Reddito Agrario € 7,75;

- Foglio 44 p.lla 915, Qualità Seminativo, Classe  
4, Superficie ha 03 are 29 centiare 54, Reddito  
Dominicale € 51,06, Reddito Agrario € 59,27;

- Foglio 44 p.lla 916, Qualità Seminativo, Classe  
4, Superficie ha 00 are 07 centiare 26, Reddito  
Dominicale € 1,12, Reddito Agrario € 1,31;

- Foglio 44 p.lla 917, Qualità Seminativo, Classe  
3, Superficie ha 01 are 94 centiare 11, Reddito  
Dominicale € 85,21, Reddito Agrario € 85,21;

- Foglio 44 p.lla 918, Qualità Seminativo, Classe  
3, Superficie ha 00 are 08 centiare 28, Reddito  
Dominicale € 3,63, Reddito Agrario € 3,63;

- Foglio 44 p.lla 919, Qualità Seminativo, Classe  
3, Superficie ha 00 are 01 centiare 21, Reddito  
Dominicale € 0,53, Reddito Agrario € 0,53;

-----

Confinanti:

- COMUNE DI CAPALBIO;



- [REDACTED] nata a ROMA (RM) il 11/06/1957, CF GLTNNL57H51H501Q;

- SOCIETA' AGRICOLA POGGIO LIGUSTRO S.S. con sede in GROSSETO (GR), CF 01701150532;

- [REDACTED] nato a CAPALBIO (GR) il 05/11/1958, CF [REDACTED];

- [REDACTED] nata a ROMA (RM) il 28/11/1965, CF [REDACTED];

- [REDACTED] nato a ROMA (RM) il 24/07/1968, CF [REDACTED];

- SAS L ULIVETO DI GIMMELLI RAFFAELE E C CON SEDE IN ROMA;

- [REDACTED] nato a ORBETELLO (GR) il 05/10/1963, CF [REDACTED];

- [REDACTED] nato a ORBETELLO (GR) il 06/02/1941, CF [REDACTED];

- [REDACTED] nata a MONTALTO DI CASTRO (VT) il 24/11/1966, CF [REDACTED];

- [REDACTED] nato a CAPALBIO (GR) il 10/11/1959; [REDACTED].

-----  
Il totale dei beni pignorati ha i seguenti dati catastali:  
-----

**LOTTO 1 =**



Totale Generale: vani 1;

Rendita: Euro 26,75;

Superficie catastale: 19 mq.

-----

**LOTTO 2 =**

Fabbricati

Totale Generale: vani 16 (divisi in n° 2 unità abitative autonome ciascuna di 8 vani);

Rendita: Euro 3016,10;

Superficie catastale: 425 mq;

Superficie escluse aree scoperte: 407 mq.

Terreni

Superficie: ha 09 a 75 ca 90

Reddito Dominicale € 336,63

Reddito Agrario € 342,28.

**3. accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Esaminato l'atto di pignoramento si attesta la conformità tra i dati catastali in esso riportati rispetto alla descrizione attuale del bene.

L'Atto di pignoramento medesimo non indica i dati di indirizzo, numero civico e confini per i quali si fa riferimento alla risultante della presente Perizia.

I dati catastali contenuti nell'Atto di Pignoramento consentono comunque la univoca individuazione dell'immobile.

*4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Lotto 1: non si riscontrano difformità catastali.



**Lotto 2:** si riscontrano difformità catastali sul fabbricato, non incidenti comunque sulla sua natura e consistenza. Dato il diretto collegamento tra le suddette difformità catastali e quelle edilizie relative alla non rispondenza di alcuni elementi con i titoli abilitativi rilasciati dal Comune, si propone all'Ill.mo Giudice di non procedere con le variazioni catastali. Ciò proprio in ragione della necessità di attuazione di Pratiche edilizie in sanatoria, solo in seguito alla approvazione delle quali sarà tecnicamente corretto procedere con le definizioni catastali.

Sulla p.lla 822 sub 2, in dettaglio, devono essere introdotte in planimetria le aperture (finestre) nei locali R1 e B2. Non è presente nello stato di fatto la scala esterna sul retro del fabbricato che non deve risultare in planimetria.

Sulla p.lla 822 sub 3, devono essere introdotte le finestre nei locali B5 ed R2. I due vani B4 e B3 (vedasi 14 Allegato "Planimetria stato di fatto") non sono regolari pertanto è valido l'unico vano presente in planimetria catastale.

Sui terreni:

- p.lla 833 - le qualità catastali ad orto (AA) e vigneto (AB) non sono corrette, la particella è un



terreno seminativo interessato da filare alberato; su essa è presente un piccolo manufatto la cui superficie è inferiore agli 8 mq minimi per l'obbligo di accatastamento. Trattasi peraltro di piccolo elemento edificato a protezione di un vecchio pozzo in disuso che si ritiene influente anche ai fini edilizi (D.P.R. 380/2001, L.R.T. 65/2014, DPGR 39/R/2018).

- sulla p.lla 154 è presente un manufatto ad uso "volume tecnico" destinato alla protezione fissa di una opera idraulica. Trattasi di manufatto non costituente volumetria ai sensi dell'art. 70 comma 3 lett. B della LRT 65/2014 e del collegato art. 3 del DPGR 63/R/2016. In quanto elemento avente consistenza superiore ad 8mq di superficie coperta, necessita di accatastamento ma una sua difformità formale (posizione della aperture e dimensionamenti, sanabili) rispetto all'atto concessorio porta a proporre un accatastamento in sede di regolarizzazione edilizia.

A compensazione delle necessità di variazione catastale, il sottoscritto tiene conto, nel presente elaborato, delle implicazioni estimative inerenti le decurtazioni alla stima del Valore fondiario del bene.



-----

**5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Come da CDU unito al **7 Allegato**, si deduce quanto segue:

**- LOTTO 1 -**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

"DESTINAZIONE URBANISTICA:

**Area di trasformazione** At.8 Zona R1-T3 ambito a funzione prevalentemente residenziale ad isolato aperto con prevalenza di palazzi oltre il secondo livello fuori terra con presenza di spazi condominiali - artt. 55 e 57 del R.U.

**LOTTO 2 -**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

"DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ambito rurale della Riforma agraria - zona E1.3 di Capalbio Scalo, Torba e Giardino, art. 63 del R.U.". Circa tale lotto il CDU cita tra le prescrizioni comuni: "le p.lle 833, 915 e 917 ricadono parzialmente nell'ambito territoriale di applicazione delle categorie di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 lettera B"... (aree contermini ai laghi).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-----

**6. indichi 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, accertati (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da

richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se

l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del

DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

La verifica della conformità urbanistico-edilizia delle costruzioni oggetto di accertamento ha avuto

le seguenti risultanze:

Lotto 1:

Regolarità edilizia: manufatto conforme alla C.E. 169/1978 (intestataro Capponi Laerte), agli atti presso il Comune. Comprensiva di Abitabilità/agibilità ed autorizzazione allo scarico civile.

Il manufatto è regolare.

Lotto 2:

**Titoli abilitativi edilizi validi per i subb 2 e 3 della p.lla 822 Fg 44 - P.E. 374/1978 del**



04/12/1979 per "Variante in corso d'opera a fabbricato Rurale", rilascio Concessione in data 09/01/1980 - Richiesta di abitabilità del fabbricato in data 25/02/1980; rilascio Abitabilità in data 23/06/1980 - Sanatoria edilizia 3925/1999 (valida anche per Abitabilità/agibilità e Autorizzazione agli scarichi civili).

Vale solo parzialmente la P.E. 56/2010 ai fini agrituristici come di seguito argomentato.

Tale unità presenta alcune difformità da sanare con conseguente necessità di variazione catastale:

- la scala esterna sul retro del sub. 2 non è presente nello stato attuale mentre è presente negli atti concessori;

- le aperture (finestre) dei locali ad uso camera del sub. 2 non sono posizionate nello stato attuale rispetto a quanto concesso;

- le aperture (finestre) dei locali ad uso camera del sub. 3 sono conformi alla P.E. 56/2010, che, seppur finalizzata agli usi agrituristici rimane valida per tale aspetto formale;

- la P.E. 56/2010, finalizzata all'uso agrituristico delle due camere aggiuntive (Rif. C7 e C6 nella Planimetria di stato attuale) del sub 3, dotate di rispettivi bagni (B3 e B4), non ha oggi



validità per tale aspetto. Conseguita infatti in funzione di una attività agrituristica che oggi non viene più svolta ai sensi della LRT 30/2003, perde di efficacia per l'utilizzo dei due vani e per l'esistenza stessa dei due bagni. I locali C6 e C7 devono pertanto essere considerati magazzini come da CE 3925/99 ed i due bagni riuniti in unico servizio igienico per lo stesso motivo.

**Titoli abilitativi edilizi validi per il volume**

**tecnico** ubicato sulla p.lla 154 Fg 44 Catasto Terreni (non necessitante di agibilità es autorizzazione agli scarichi civili): P.E. 5/03/1982 Comitato consultivo Comune di Capalbio, elenco 2 art. 21 L.R. 10/1979. Non sono correttamente posizionate le aperture come non rispondenti gli elementi dimensionali generali del manufatto.

*7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



Data la particolare conformazione dei cespiti oggetto di Atto di pignoramento, si individuano i seguenti lotti:

**Lotto 1**, Catasto Fabbricati Comune di Capalbio Foglio 44, p.lla 144, sub 11. Trattasi di box auto interrato catastalmente individuato e non necessitante della individuazione di nuovi confini o frazionamento catastale.

**Lotto 2**, Catasto Fabbricati Comune di Capalbio Foglio 44, p.lla 822, subb 2 e 3. Catasto Terreni Comune di Capalbio Foglio 44, p.lle 154, 833AA, 833AB, 915, 916, 917, 918 e 919. Tale lotto è catastalmente individuato e non necessitante della individuazione di nuovi confini o frazionamento catastale.

-----

*8. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile di cui al seguente lotto è pignorato pro-quota limitatamente alla proprietà esclusiva per  $\frac{1}{2}$  di [REDACTED] [REDACTED] (come da trascrizione art. 11253 del 15/09/2021 - Verbale di pignoramento notificato in data 31/08/2021 n° 1446):

**Lotto 1**, Proprieta' in regime di comunione dei beni tra [REDACTED] [REDACTED] nata a CAPALBIO (GR) il 22/12/1939, C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a CAPALBIO (GR) il 31/05/1939, C.F. [REDACTED].

*Catasto Fabbricati Comune di Capalbio Foglio 44, p.lla 144, sub 11. Trattasi di box auto interrato catastalmente individuato e non necessitante della individuazione di nuovi confini o frazionamento catastale.*

-----  
L'immobile di cui alla seguente porzione di lotto è pignorato pro-quota limitatamente alla proprietà esclusiva per  $\frac{1}{2}$  di [REDACTED] [REDACTED] (come da



trascrizione art. 11253 del 15/09/2021 - Verbale di pignoramento notificato in data 31/08/2021 n° 1446):

**Lotto 2/parte**, Proprieta'  $\frac{1}{2}$  tra [REDACTED] [REDACTED] nato a CAPALBIO il 31/05/1939, C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a ORBETELLO il 19/09/1946, C.F. [REDACTED]

*Catasto Fabbricati Comune di Capalbio Foglio 44, p.lla 822, subb 2. Catasto Terreni Comune di Capalbio Foglio 44, p.lle 154, 833AA, 833AB, 915, 916, 917, 918 e 919. Tale lotto è catastalmente individuato e non necessitante della individuazione di nuovi confini o frazionamento catastale.*

-----  
L'immobile di cui alla seguente porzione di lotto non è di fatto pignorato pro-quota ai sensi della trascrizione art. 13915 del 15/11/2021 - Verbale di pignoramento notificato in data 29/07/2021 n° 1258. Su di esso sono state attivate infatti sia la presente Procedura 117/2021 che la Procedura 119/2021 (risulta allo scrivente unificata alla presente). Mentre nella prima (117/221) il Fabbricato è pignorato per la sola quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la Seconda (119/2021) esso è pignorato per entambe le quote di



comproprietà per  $\frac{1}{2}$  ciascuna: allo stesso [REDACTED]

[REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Quanto sopra come disposto dall'Ill.mo Giudice in data 22/07/2022:

**Lotto 2/parte**, Proprieta'  $\frac{1}{2}$  tra [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] nato a CAPALBIO il 31/05/1939, C.F.

[REDACTED] e [REDACTED] nato a ORBETELLO il 19/09/1946, C.F. [REDACTED]

Catasto Fabbricati Comune di Capalbio Foglio 44, p.lla 822, subb. 3. Tale lotto è catastalmente individuato e non necessitante della individuazione di nuovi confini o frazionamento catastale.

-----  
9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la

data fissata per il rilascio o se sia ancora  
pendente il relativo giudizio;

**Lotto 1:** da una consultazione presso l'Uff. Del Registro si è evidenziata la stipula del contratto di locazione n° 771 serie 3 valido dal 01/03/2007 al 28/02/2013, tacitamente rinnovabile, che però risulta risolto al 31/01/2009.

Non risultano altri atti che facciano presumere che l'immobile sia occupato.

**Lotto 2:** dalla consultazione presso l'Uff. Del Registro si è evidenziata la decadenza del contratto di locazione agraria n. 1033 del 8/07/2021 valido dal 15/06/2021 al 14/06/2036. Tale decadenza è avvenuta con risoluzione registrata al num. 847 serie 3 del 21/09/2023.

**Rimane però attivo il contratto di locazione registrato al num 503 serie del 03/03/2010 valido dal 20/02/2010 al 19/02/2025 per il solo sub 3 della p.lla 822 Fg 44.** In esso il comproprietari **██████████** e **██████████** cedevano in affitto agrario il suddetto immobile alla "Terra Etrusca Societa' Agricola A.r.l." con Codice Fiscale n° 01385280530.

**L'immobile facente parte del Lotto 2 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capalbio al Foglio**



44 p.lla 822 sub 3 risulta pertanto occupato fino al 19/02/2025.

Tutto il rimanente lotto 2 è risultato occupato in forza del sopra citato contratto di locazione Reg. 1033/2021 fino al 21/09/2023.

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

Tale casistica non risulta pertinente al caso di specie.

-----  
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Si segnala, come emerge dalla lettura del CDU: "le p.lle 833, 915 e 917 ricadono parzialmente



nell'ambito territoriale di applicazione delle categorie di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 lettera B"... (aree contermini ai laghi). Si tratta del Vincolo paesaggistico "ex Galasso" relativo alla vicinanza al Lago di Burano.

Non risultano altri vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di natura condominiale, demaniale o legata ad uso civico dell'area (vedasi "13 Allegato").

-----  
12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del



*pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Il valore dell'Immobile determinato unitariamente è articolato nelle seguenti componenti:

-----  
- LOTTO 1 (Procedura E.I. 117/2021) - Box auto  
(come da 15 Allegato Stima Lotto 1):

Valore O.M.I. medio (affidabile) = €/mq 710,00

Correttivo -10% = € 71,00

Valore netto unitario = € 639,00

Superficie commerciale = mq 17,17

Valore arrotondato = € 11.000,00

(Procedura E.I. 117/2021) Valore pro quota ½

██████████ = € 5.500,00

-----  
**Sintesi della stima**

**TOTALE VALORE LOTTO 1 =**

**Procedura E.I. 117/2021 = € 5.500,00**

- LOTTO 2 - Compendio agricolo (come da  
15 Allegato Stima Lotto 2):

**Valore Fabbricati**

Valore O.M.I. medio (affidabile) = €/mq  
2375,00

Valorizzazioni/deprezzamenti (condizione  
manutentoria, posizione, accessibilità,  
servizi, caratteri edilizi = € 106,30

Deprezzamento procedura = € 248,13

Valore unitario netto = € 2233,17

-----

- (Procedura E.I. 117/2021) Lotto 2/parte Foglio  
44 p.lla 822 sub 2 quota pro indivisa per ½

Superficie commerciale = mq 214,955

Valore finale Fabbricato = € 480.000,00  
(arrot.)

Quota pro indivisa per ½ (Procedura E.I.  
117/2021) = € 240.000,00.

-----

- (Procedura E.I. 117/2021) Lotto 2/parte Foglio  
44 p.lla 822 sub 3 quota per ½

Superficie commerciale = mq 214,955



Valore finale Fabbricato = € 240.000,00

(arrot.)

Quota per ½ [redacted] [redacted] (Procedura E.I. 117/2021) = € 240.000,00

-----

— (Procedura E.I. 119/2021) Lotto 2/parte Foglio 44 p.lla 822 sub 3 quota per ½ [redacted] [redacted]

Superficie commerciale = mq 214,955

Valore finale Fabbricato = € 240.000,00  
(arrot.)

Quota per ½ [redacted] [redacted] [redacted] (Procedura E.I. 119/2021) = € 240.000,00

-----  
Non si sottraggono i costo delle pratiche di sanatoria edilizia e variazione catastale dato un deprezzamento già considerato forfetariamente nella stima del valore netto unitario.

-----  
Procedura E.I. 117/2021 - **Valore dei terreni**  
(si considera comprensivo del volume tecnico e delle spese si variazione catastale per come sopra descritte).



Valore unitario Valori Fondiari provincia di Grosseto (16 Allegato) = terreno seminativo €/ha 12.000,00.

Valore unitario fonte EXEO (17 Allegato) = min €/ha 9000,00 - max €/ha 20.000,00.

Si sceglie quale realistico, per i terreni in esame, il valore massimo EXEO data la ubicazione dei terreni, l'accessibilità, il livello di fertilità, la contiguità al centro abitato, quindi:

Valore unitario terreni = €/ha 20.000,00

Superficie terreni = ha 9,7590

Valore complessivo terreni = €/ha 20.000,00 x ha 9,7590 = € 195.000,00 arrotondato

Valore Quota per ½ [REDACTED] (Procedura E.I. 117/2021) = € 97.500,00

**Sintesi della stima**

**TOTALE VALORE LOTTO 2 =**

**- Procedura E.I. 117/2021 =**

Foglio 44 p.lla 822 sub 2 = € 240.000,00

Foglio 44 p.lla 822 sub 3 = € 240.000,00

Terreni = € 97.500,00

**Totale = € 577.500,00**

**- Procedura E.I. 119/2021 =**

Foglio 44 p.lla 822 sub 3 = € 240.000,00

**Totale = € 240.000,00**

Il criterio adottato per la stima del valore dei terreni è basato sui valori ritenuti ad oggi più attendibili ed aderenti al mercato dai Valori Agricoli Medi emessi nella loro ultima pubblicazione per il triennio 2015/2017 ma che rimangono validi (**16 Allegato**). Si tratta dei valori quantificati in attuazione alla Legge 590/1965 dalle Amministrazioni Provinciali.

Tali valori sono stati inoltre parametrati con quelli della Pubblicazione sui Valori agricoli EXEO, anno 2021, derivante dalla statistica elaborata dai comparabili di riferimento per singole zone di competenza (**17 Allegato**).

Il criterio adottato invece per la stima del valore dei fabbricati è il risultato della combinazione del "Metodo di stima OMI" basato su dati oggettivi legati alla natura propria dell'immobile, integrato con correzioni adottate in base a ulteriori criteri di determinazione del valore.

Il dato di partenza è stato quindi quello più attendibile, ritenuto il valore unitario assegnato ai fabbricati dalla Banca dati OMI della Agenzia



delle Entrate per il periodo di riferimento più recente, per l'ambito territoriale di stima, per zona estimativa, per tipo di destinazione.

Il valore ottenuto è stato elaborato secondo il metodo bibliografico OMI.

Si determina il **valore** del compendio, quindi, come segue:

**LOTTO 1 =**

**Procedura E.I. 117/2021**

Valore pro quota  $\frac{1}{2}$  [redacted] = € 5.500,00

**Totale = € 5.500,00**

**LOTTO 2 =**

**- Procedura E.I. 117/2021**

Valore pro quota  $\frac{1}{2}$  [redacted] (sub 2) = € 240.000,00

Valore pro quota  $\frac{1}{2}$  [redacted] (sub 3) = € 240.000,00

Valore pro quota  $\frac{1}{2}$  [redacted] Terreni = € 97.500,00

**Totale = € 577.500,00**

**LOTTO 2 =**

**- Procedura E.I. 119/2021 =**

Valore pro quota  $\frac{1}{2}$  [redacted] (sub 3) = € 240.000,00

**Totale = € 240.000,00**



-----  
E) IL GIUDICE DISPONE INOLTRE CHE IL CTU

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) depositi, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

c) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

d) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

e) alleghi alla relazione la planimetria catastale



del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;...".

Con l'auspicio di aver correttamente adempiuto alle indicazioni e risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, si formalizza la presente CTU unitamente ai citati allegati al fine di soddisfare la condizione conclusiva posta per l'incarico assegnato.

Grosseto, lì 18/03/2024

dott. agr. Andrea Machetti  
firmato digitalmente