

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 25/2021

PROMOSSA DA

JUNO 2 S.r.l. P. IVA 04986660266

CONTRO

C.F.

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto
Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente in data 18/12/2021 compariva davanti all'Ill.mo Giudice delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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);
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.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
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, accerti (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;
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;
8. **dica**, se l'immobile è pignoramento 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;

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 del 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;

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

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;

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).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **28/01/2022**, per poi proseguire in date successive, allorchè è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE GIUDIZIARIO Dr. Alessandri Diego per IVG di Grosseto, nominato per la procedura, che, contestualmente redigeva verbale in presenza dell'affittuario dell'immobile ed in assenza dell'esecutato. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive, con accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto che presso gli Uffici del Comune di Scansano.

PREMESSA

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

- Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7.

Proprietà: _____ E (C.F. _____), nata

a) il _____, per la piena proprietà sul bene immobile.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore del bene di cui si tratta.

1. QUESITO N.1

- | |
|--|
| <p>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)</p> |
|--|

Il bene oggetto del pignoramento è catastalmente così identificato:

CATASTO FABBRICATI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

- Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7.

Proprietà: _____ E (C.F. _____), nata a

_____ a) il _____, per la piena proprietà sul bene immobile.

Oggetto del pignoramento è dato dalla piena proprietà del bene come sopra indicato.

STORIA IPOTECARIA NEL VENTENNIO

Si rimanda alla relazione notarile allegata agli atti che si riporta in copia di seguito.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO
IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE
AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN
PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR
115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:
- **Helmine nata in**
codice fiscale 3

Oggetto: pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario presso il tribunale di Grosseto, in data 22/02/2021, rep.291, trascritto il 18/03/2021 al nn.4002/3037, a favore di JUNO 2 S.R.L. con sede in CONEGLIANO, codice fiscale 04986660266, sul seguente immobile:

* Quota 1/1 proprietà su abitazione in villini nel Comune di Scansano, fg.189, part.lla 442 sub.2, natura A/7

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corchiano, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 18/03/2021 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* All'esecutata, l'immobile è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 13/11/2008, notaio Daria Zappone di Roma, rep.1467/603, trascritto in data 09/12/2008 ai nn.19133/12579, da potere di RESIDENZE POGGIO VALENTINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. con sede in ROMA, codice fiscale 07128351009.

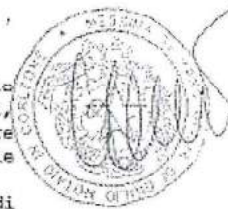
* Alla RESIDENZE POGGIO VALENTINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L., il terreno sul quale è stato edificato l'immobile era pervenuto:

- In parte, per acquisto fattone con atto di permuta del 03/06/2004, notaio Daria Zappone di Scansano, rep.630/378, trascritto in data 19/06/2004 al nn.10456/6757, da potere di POGGIO VALENTINE S.R.L. con sede in Scansano, codice fiscale 01098900531.

- In parte, per acquisto fattone con atto del 31/03/2004, notaio Daria Zappone di Scansano, rep.630/3765 trascritto in data 17/04/2004 ai nn.6537/4310, da potere di POGGIO VALENTINE S.R.L. con sede in Scansano, codice fiscale 01098900531.

* Alla POGGIO VALENTINE S.R.L., il terreno era pervenuto per acquisto fattone con atto 14/11/1965, notaio Luciano Giorgetti di Grosseto, rep.5098, trascritto in data 11/12/1995 ai nn.13713/9404, da potere di AZIENDA AGRICOLA LE VALENTINE DI FERRARI FRANCO ED ALESSANDRO E C. SAS con sede in SCANSANO, codice fiscale 00936930536.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
ISCRIZIONE N. 12889/2903 del 29/07/2004 nascente da ipoteca



volontaria a garanzia di finanziamento concesso con atto notarile pubblico del 26/07/2004 di cui al rogito del Notaio Antonio Maria Zappone di Roma, rep. 76759/8217

A favore di, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A con sede in ROMA, codice fiscale 00651990542, domicilio ipotecario eletto in Roma

Contro, RESIDENZE POGGIO VALENTINE SOC. COOP. A R.L. con sede in ROMA, codice fiscale 07128351009

Capitale euro 1.750.000,00 ipoteca euro 3.500.000,00 - durata anni 20

N.B. A margine della suddetta nota si segnala:

* ANNOTAMENTO N 5087/593 del 20/03/2007 derivante da atto di frazionamento in quota del 31/10/2006, notaio Antonio Maria Zappone di Roma, rep.81589/9203, con il quale all'immobile in oggetto veniva assegnata una quota capitale di euro 142.000,00

TRASCRIZIONE N. 4002/3037 del 18/03/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il tribunale di Grosseto, in data 22/02/2021, rep.291

A favore di JUNO 2 S.R.L. con sede in CONEGLIANO, codice fiscale 04066550000

Contro in il
22/06/1963, codice fiscale 3

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 18/03/2021, risulta essere censito:

* Catasto fabbricati di Scansano, fg.189, part.lla 442 sub.2, categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 147 mq. totale escluse aree scoperte: 141 mq., rendita euro 867,65 - indirizzo: LOCALITA' POGGIO VALENTINE piano, S1

in ditta a, ne nata in il
..... codice fiscale , proprietà per
1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2015 protocollo n. GR0025730 in atti dal 09/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12507.1/2015); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2012 protocollo n. GR0109772 in atti dal 27/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21643.1/2012); COSTITUZIONE del 26/05/2006 protocollo n. GR0057152 in atti dal 26/05/2006 COSTITUZIONE (n. 811.1/2006)

Detto immobile è stato edificato su terreno rappresentato dalla part.lla 442, ente urbano di are 16.69 giusto Tipo mappale del 19/05/2006 protocollo n. GR0054902 in atti dal 19/05/2006 (n. 54902.1/2006); comprendente la p.lla 474 giusta Tabella di variazione del 19/05/2006 protocollo n.GR0054902 in atti dal 19/05/2006 (n. 54902.1/2006); comprendente la p.lla 479 giusta FRAZIONAMENTO del 12/05/2004 protocollo n.GR0049026 in atti dal 12/05/2004 (n. 49026.2/2004); ex p.lla 285 giusta FRAZIONAMENTO del 12/05/2004 protocollo n.GR0049026 in atti dal 12/05/2004 (n.

49026.1/2004); FRAZIONAMENTO del 24/03/2004 protocollo n.GR0026648 in atti dal 24/03/2004 (n. 26648.2/2004); ex p.lla 267 per FRAZIONAMENTO del 24/03/2004 protocollo n.GR0026648 in atti dal 24/03/2004 (n. 26648.1/2004); ex p.lla 2 giusto FRAZIONAMENTO del 05/02/2004 protocollo n.GR0005473 in atti dal 05/02/2004 (n. 5473.1/2004); Tabella di variazione del 01/02/2000 protocollo n. 12548 in atti dal 01/02/2000 (n. 980904.1/2000); Impianto meccanografico del 05/05/1976;

P.lla 474 derivava dalla p.lla 298 giusta FRAZIONAMENTO del 12/05/2004 protocollo n.GR0049026 in atti dal 12/05/2004 (n. 49026.1/2004); ex p.lla 268 giusto FRAZIONAMENTO del 24/03/2004 protocollo n.GR0026648 in atti dal 24/03/2004 (n. 26648.1/2004); ex p.lla 2 giusto FRAZIONAMENTO del 05/02/2004 protocollo n.GR0005473 in atti dal 05/02/2004 (n. 5473.1/2004); Tabella di variazione del 01/02/2000 protocollo n. 12548 in atti dal 01/02/2000 (n. 980904.1/2000); Impianto meccanografico del 05/05/1976;

P.lla 479 derivava dalla p.lla 299 giusta FRAZIONAMENTO del 12/05/2004 protocollo n.GR0049026 in atti dal 12/05/2004 (n. 49026.1/2004); ex p.lla 268 giusto FRAZIONAMENTO del 24/03/2004 protocollo n.GR0026648 in atti dal 24/03/2004 (n. 26648.1/2004); ex p.lla 2 giusto FRAZIONAMENTO del 05/02/2004 protocollo n.GR0005473 in atti dal 05/02/2004 (n. 5473.1/2004); Tabella di variazione del 01/02/2000 protocollo n. 12548 in atti dal 01/02/2000 (n. 980904.1/2000); Impianto meccanografico del 05/05/1976

Falerno il 31 marzo 2021



ATTO DI PIGNORAMENTO

Dagli atti di causa si ricava l'atto di pignoramento che si riporta in stralcio e la relativa nota di trascrizione che di seguito si riporta integralmente:

STUDIO LEGALE
AVVOCATO
LUCIA BIAGI
Via G. Puccini, 162
58011 CAPALBIO (GR)

STUDIO LEGALE
BISCOTTO - SCOGNAMIGLIO
E ASSOCIATI
Via G. Pisanelli n. 40 - 00196 Roma
Tel. 0636000635 - Fax 0636000636
e-mail: studiolegale@biscottoeassoclati.it

ORIGINALE

ROMA 19.2.21
[Firma]

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Atto di pignoramento immobiliare

La Prelios Credit Solutions S.p.A., con sede legale in Milano, Via Valtellina, 15/17, capitale sociale € 100.000,00 i.v., numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, C.F. e P.IVA 13048380151, in persona dell'Avv. Donatella Esposito, nata a Roma il 17.4.1971 (C.F. SPSDTL71D57H501E), giusta procura del Dott. Stefano Montuschi nella sua qualità di Consigliere della Prelios Credit Solutions S.p.A., in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/07/2019, con firma autenticata in data 25 maggio 2020 dal Notaio Pasquale Matarrese di Milano, Rep. 142719, Racc. 36506, registrata a Milano DP II, il 27/05/2020, al N. 35001 alla serie IT, nella sua qualità di gerente le attività operative concernenti l'amministrazione, la gestione, il recupero e l'incasso dei crediti, in forza della procura speciale del 9 maggio 2019, a rogito del Notaio Pasquale Matarrese di Milano (rep. 140493 - racc.35381) registrata a Milano DP II, il 20/05/2019, al N. 25349 alla serie IT, della Prelios Credit Servicing S.p.A., con sede in Milano alla Via Valtellina n. 15/17, capitale sociale di euro 4.510.568,00 - i.v., codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle imprese di Milano n. 08360630159, a sua volta nella qualità di mandataria della Juno 2 S.r.l., con sede in Conegliano (TV) alla via V. Alfieri n. 1, capitale sociale di euro 10.000,00 - i.v., codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno n. 04986660266 giusta procura speciale del 1° 2.2019 in autentica del Notaio Giorgio Pertegato (Rep. 300728 - Racc. 33280), registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 7.2.2019 al n. 2046 serie IT, rappresentata e difesa, in via disgiunta tra loro, dagli Avv. Bruno Biscotto (C.F. BSCBRN51B22H501R - brunobiscotto@ordineavvocatiroma.org), Lucia Scognamiglio (C.F. SCGLCU56C54A662Z - luclascognamiglio@ordineavvocatiroma.org), con essi elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Lucia Biagi (C.F. BGLLCU68D45G088M - PEC luciabiagi@pec.ordineavvocatigrosseto.com), in Capalbio (Grosseto), Via Giacomo Puccini n. 162, giusta procura in calce all'atto di precetto.

PREMESSO

- che in data 30 gennaio 2019, la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ha ceduto un pacchetto di crediti *pro soluto*, individuabili in blocco ai sensi e per gli effetti della Legge n. 130/99 (legge sulla cartolarizzazione) e dell'art. 58 del decreto legislativo n. 385 del 1° settembre 1993 (Testo Unico Bancario), alla società Juno 2 S.r.l. - società costituita ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 130/99, come

Al sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 257 c.p.c., lo sottoscritto Avv. Bruno Biscotto (C.F. BSCBRN51B22H501R - pec: brunobiscotto@ordineavvocatiroma.org), nella qualità di procuratore e difensore della Prelios Credit Solutions S.p.A., domiciliata in Capalbio (GR), via Puccini n. 162 presso lo studio dell'Avv. Lucia Biagi, attesto che la copia per immagine su supporto informatico del presente atto, avente natura di "atto di pignoramento notificato" è conforme all'originale autografo in mio possesso.
Roma 10.2.2021
Avv. Bruno Biscotto
(firma digitale)

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com

QUADRO

- da pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, parte seconda, n. 16 del 7 febbraio 2019;
- che la pubblicazione sulla G.U. ha prodotto e produce, sempre ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 legge n. 130/99 e dell'art. 58 del T.U.B., gli effetti previsti dall'art. 1264 c.c.
 - che la società **Juno 2 S.r.l.**, con procura speciale del 01/02/2019 in autentica del Notaio Giorgio Perlegato (Rep. 300728 – Racc. 33280), registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 07/02/2019 al n. 2046 serie IT, ha conferito mandato alla **Prelios Credit Servicing S.p.A.** per l'attività di gestione del recupero e dell'incasso dei crediti ceduti come sopra indicato;
 - che la **Prelios Credit Servicing S.p.A.** ha conferito a sua volta a **Prelios Credit Solutions S.p.A.** procura per lo svolgimento delle attività operative concernenti l'amministrazione, la gestione, il recupero e l'incasso dei crediti nonché di altri servizi;
 - che la **Residenze Poggio Valentine Società cooperativa a r.l. (C.F. e P.iva 07128351009)**, con sede legale in Roma, alla Via Tacito n. 26, con atto del 26.07.2004 rep. 76759 - racc. 8217, a rogito Notar Antonio Maria Zappone di Roma, stipulava con la **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** un contratto di finanziamento condizionato per l'importo di € 1.750.000,00, garantito da ipoteca immobiliare su un terreno destinato alla costruzione di un complesso edilizio, sito nel Comune di Scansano (Grosseto) località "Poggio Valentine";
 - che, in data 3.12.2004, con atto di quietanza di finanziamento, rep. 77423 racc. 8318, a rogito del medesimo Notaio, è stata erogata dalla **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** la prima quota del suddetto finanziamento, dell'importo di €

600.000,00 a favore della detta **Residenze Poggio Valentine società cooperativa a r.l.**;

- che, in data 17.5.2005, con atto di quietanza di finanziamento, rep. 78489 racc. 8517, a rogito del medesimo Notaio, viene data quietanza dell'erogazione, da parte della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** in favore sempre della **Residenze Poggio Valentine Società Cooperativa a r.l.**, della seconda e della terza quota del suddetto finanziamento, per l'importo complessivo di € 510.000,00 (€ 200.000,00 erogata con scrittura privata del 17.3.2005 e € 310.000,00 contestualmente alla stipulazione dell'atto);
- che, con scritture private in data 15.7.2005 e 24.10.2005, sono state erogate la quarta e la quinta quota ammontanti rispettivamente a € 200.000,00 e € 90.000,00;
- che, con atto integrativo di quietanza e di frazionamento di finanziamento del 31.10.2006, rep. 81589 racc. 9203, a rogito del medesimo Notaio, avendo la **Residenze Poggio Valentine società cooperativa a r.l.** chiesto ed ottenuto dalla **Banca Nazionale del Lavoro** una riduzione del finanziamento da € 1.750.000,00 a € 1.522.000,00, è stata erogata l'ultima quota dell'importo di € 122.000,00 a favore della **Residenze Poggio Valentine società cooperativa a r.l.**;
- che la **Residenze Poggio Valentine società cooperativa a r.l.**, in relazione alla suddetta riduzione dell'importo del finanziamento, ha chiesto ed ottenuto dalla **Banca Nazionale del Lavoro** una restrizione dell'ipoteca ed il frazionamento del finanziamento in più quote con il corrispondente frazionamento dell'ipoteca sopra le singole porzioni dell'immobile costituito in garanzia;
- che, successivamente, la Sig.ra _____, nata a Mc _____, con atto di assegnazione in proprietà ai soci di

cooperativa edilizia del 13.11.2008 rep. 1487, a rogito Notar Daria Zappone in Roma, ha acquistato dalla Residenze Poggio Valentine Società Cooperativa a r.l. una porzione immobiliare facente parte del suddetto complesso edilizio sito in Scansano (Grosseto), Località "Poggio Valentine", facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" - Centro Turistico di Scansano, al prezzo di € 200.000,00;

- che il pagamento del suddetto prezzo è stato regolato, in parte, mediante versamenti nelle casse sociali e, in parte mediante, acollo da parte dell'acquirente, Sig.ra _____, di una quota parte del mutuo originariamente concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. alla Residenze Poggio Valentine società cooperativa a r.l. pari ad € 142.000,00;

- che ad oggi la Prelios Credit Solutions S.p.A. nella sua qualità di mandataria della Prelios Credit Servicing S.p.A. a sua volta mandataria della Juno 2 S.r.l., è creditrice nei confronti della Sig.ra _____ e della _____ della complessiva somma di € 195.806,86, recata dall'atto di precetto notificato in data 22.1.2021, oltre gli interessi successivi maturati e maturandi e gli ulteriori interessi anche di mora dovuti a norma di legge, con salvezza di tutti i diritti spettanti alla Prelios Credit Solutions S.p.A., nella detta qualità, in base alla legge ed al contratto di mutuo, nonché le spese tutte del precetto e del procedimento esecutivo;

- che l'atto di precetto è rimasto infruttuoso;

tanto premesso, l'istante come sopra rappresentata e difesa

CHIEDE

nei confronti della Sig.ra _____

_____ , nata a _____

(C.F. _____), il pignoramento dei _____

seguenti cespiti immobiliari di proprietà e dei relativi frutti, siti in Comune di Scansano (GR) e precisamente:

DESCRIZIONE IMMOBILI

Villino e corte pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 189, particella 442, sub 2, Categoria A/7.

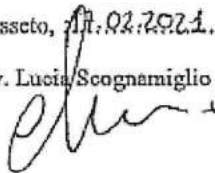
Si dichiara di voler ricevere le comunicazioni inerenti il presente procedimento ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

brunobiscotto@ordineavvocatiroma.org

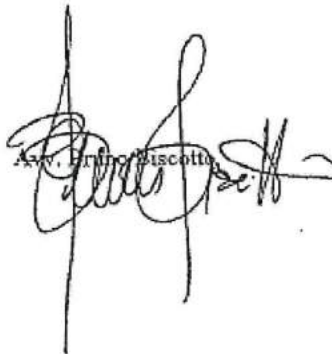
luciascognamiglio@ordineavvocatiroma.org

Grosseto, *11.02.2021.*

Avv. Lucia Scognamiglio



Avv. Bruno Biscotto



Ad istanza come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni, visto il titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo fondiario di cui in premessa e dai successivi atti integrativi di quietanza e di frazionamento di finanziamento, e visto l'atto di precetto notificato il 22.1.2021.

HO PIGNORATO

i cespiti immobiliari sopra descritti e nel contempo

HO INGIUNTO

alla Sig.ra _____, di astenersi dal compiere qualsiasi atto che possa sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili sopra

Relazione di notifica.

Ad istanza della Prelios Credit Solutions S.p.A. nella sua qualità di mandataria della Prelios Credit Servicing S.p.A. a sua volta mandataria della Juno 2 S.r.l., come sopra domiciliata, rappresentata e difesa, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni, ho notificato copia conforme all'originale di questo mio atto e della richiesta di pignoramento immobiliare, a:

• Sig.ra _____ ine, nata a _____ il _____
(C.F. _____), nel suo ultimo indirizzo noto di
residenza in _____

A' mezzo servizio postale - regolamento ce n° 1393/2007 articolo 14
comma 1 - .Spedizione in data 17/2/2021 con raccomandata numero RR
5400 8591 8 IT.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzione U.N.E.P.
Paolo VERMESE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4002
Registro particolare n. 3037
Presentazione n. 4 del 18/03/2021

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 3905
Protocollo di richiesta GR 20197/1 del 2021

Il Conservatore
Gerente BARGAGLI FRANCESCO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	291
Data	22/02/2021	Codice fiscale	800 008 20532
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO		
Sede	GROSSETO (GR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente JUNO 2 S.R.L.
Indirizzo VIA V. ALFIERI, 1 CONEGLIANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	1504 - SCANSANO (GR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 189	Particella 442	Subalterno 2

Si dichiara la conformità della presente copia all'originale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in formato analogico agli atti dello scrivente.
Avv. Bruno Biscotto (firmato digitalmente)

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4002
Registro particolare n. 3037
Presentazione n. 4 del 18/03/2021

Pag. 2 - Fine

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale JUNO 2 S.R.L.
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 04986660266
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome 1 Nome
Nata il 22/06/1963
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

SI PRECISA CHE LA SIG.RA _____ E' NATA A _____
E, SI ESONRA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI
RESPONSABILITA' IN MERITO.

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

Nota di Trascrizione Registro particolare 3037 del 18/03/2021
(Verbale di pignoramento di immobili)

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 18/03/2001 – 18/03/2021, menzione negativa.



GERENTE
BARGAGLI FRANCESCO

2. **QUESITO N.2**

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.);

Il bene pignorato è il seguente:

- Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7.

Proprietà: _____ (2G), nata a
_____ il _____ per la piena proprietà sul bene immobile.

Il villino e la corte pertinenziale si trovano a Scansano in provincia di Grosseto, e fanno parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano.

Attraverso una corte pertinenziale da una scala esterna si accede al piano terra composto da un grande soggiorno di circa 40 mq dove era prevista l'installazione della cucina realizzata invece al piano seminterrato, un bagno con antibagno per complessivi circa 5,5 mq. L'altezza interna media è di circa 3,45 m.

Da tale ambiente attraverso una scala interna si giunge al piano primo in cui si trovano due camere di circa 14,5 mq e 9,5 mq, un disimpegno di 2,5 mq e un bagno di circa 3,5 mq. L'altezza interna è di circa 3 m.

Dallo stesso soggiorno si accede tramite scala interna al piano seminterrato composta da tre locali di servizio, con destinazione di ripostiglio di superficie circa mq. 14, altro locale di servizio centrale utilizzato come cucina di dimensioni circa mq. 15 e un vano cantina di circa 16 mq. L'altezza interna è di metri 2,50.

L'alloggio gode di una vasta corte esterna quale pertinenza esclusiva sistemata a prato con vialetti pavimentati in lastre di pietra irregolare. La superficie della corte stimabile in circa 700 mq.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione che necessita di alcuni interventi di manutenzione per la presenza di diffusi fenomeni di infiltrazioni di acqua in particolar modo al piano seminterrato e su quelle parti strutturali a contatto con il terreno esterno.

Gli impianti appaiono di sufficiente realizzazione ma sono da revisionare per la assenza delle certificazioni. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera; le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale, i pavimenti in ceramica monocottura. Il tetto di copertura è in solaio ligneo. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia esterna; l'alimentazione a gas è fornita da una bombola gpl; i terminali sono radiatori in alluminio funzionanti. L'impianto elettrico, corredato di quadretto elettrico, è funzionante; si ricava la presenza di impianto citofonico e di impianto antenna tv. La struttura portante dell'immobile è in muratura portante.

La superficie utile complessiva del piano terreno è pertanto pari a circa mq. 45,5 mentre la superficie utile dei locali del piano seminterrato è calcolabile in mq. 45 circa; la superficie utile complessiva del piano primo è pari circa a 30 mq. Il totale tra portico e corte esclusiva stimabile in circa 700 mq.

La superficie commerciale (100% della S.E., 60% della superficie del piano seminterrato adibito a cantina e 5% della superficie esterne) è quindi calcolabile nella maniera seguente:

$$S \text{ commerciale} = 1,17 * (45,5 + 30 + 0,6 * 45) + (0,05 * 700) = 155 \text{ mq. in cifra tonda.}$$

3. **QUESITO N.3**

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;

Riscontriamo conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

4. **QUESITO N.4**

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;

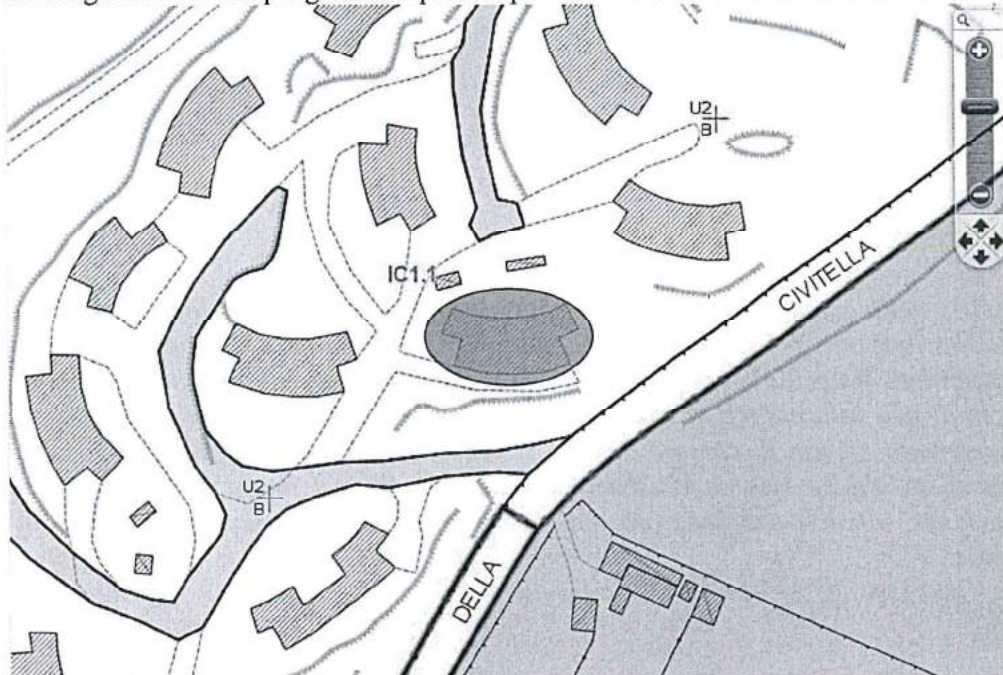
La rappresentazione attuale della planimetria catastale risulta corrispondere a quanto rilevato.

5. **QUESITO N.5**

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

Si fa riferimento al Piano Operativo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 10.12.2015 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 14.04.2016, è aggiornato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 30/11/2021..

Si allega stralcio del progetto del piano operativo in cui è evidenziata la collocazione dell'immobile.



Si evidenzia che l'immobile appartiene ad un'area urbana interna al perimetro dei centri abitati soggetta a Progetto Unitario convenzionato IC1.1 (località Le Valentine, Provinciale n. 159 Scansanese-Strada della Civitella-Strada dei Gaggioli, a Scansano).

6. **QUESITO N.6**

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, accerti (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;

Dalla documentazione che è stato possibile acquisire presso il Comune di Scansano sono le seguenti pratiche edilizie che interessano l'immobile oggetto della perizia:

- Concessione edilizia n° 22/2004 del 17/06/2004 – pratica edilizia n: 242/2004 prot. 5274 del 08/06/2004, concessione rilasciata alla soc. Residenze Valentine s.c.a.r.l. per la costruzione di n. 7 ville bifamiliari dal lotto n. 1 al lotto n. 7 in loc. Poggio Valentine

- Concessione edilizia n° 27/2006 del 1/08/2006 – pratica edilizia n: 242/2004, concessione rilasciata alla soc. Residenze Valentine s.c.a.r.l.

per l'esecuzione dei lavori di:

VARIANTE N. 2 ALLA COSTRUZIONE DI SETTE VILLE BIFAMILIARI DAL LOTTO N. 1 AL LOTTO N. 7, PER SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 133/140 DELLA L.R. 1/2005 RIGUARDANTE PICCOLO AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELLA VILLA N. 5

in loc. Poggio Valentine

- Non si è rinvenuta l'abitabilità

Dal punto di vista della conformità urbanistica ravvisiamo che nonostante i locali del piano seminterrato abbiano destinazione di uso come cantine, attualmente risultano utilizzati con veri e proprio fini abitativi con uso di cucina e dotazione di gas da bombolone gpl di quartiere al piano seminterrato a servizio di una zona utilizzata come angolo cottura. Pertanto occorre ripristinare i locali del piano seminterrato all'uso di cantine. Inoltre si registrano alcune lievi differenze nelle misure planimetriche ed in altezze interne risultanti a nostro avviso nel limite delle tolleranze normative o semplicemente sanabili con sanatorie per opere interne. Di ciò si tiene conto nella valutazione immobiliare.

7. **QUESITO N.7**

- 1) **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;

Nel caso specifico possiamo individuare un unico lotto.

LOTTO UNICO – Il bene pignorato è il seguente:

- Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7.

Proprietà:

nata a

..... per la piena proprietà sul bene immobile.

8. QUESITO N.8

- 2) dica, se l'immobile è pignorabile 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;

Non si contempla questo caso.

9. QUESITO N.9

- 3) 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 del 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;

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **28/01/2022** allorchè è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE GIUDIZIARIO Dr. Alessandri Diego per IVG di Grosseto, nominato per la procedura, che, contestualmente redigeva verbale in presenza dell'affittuario dell'immobile ed in assenza dell'esecutato.

Nella data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dall'affittuario sig. Scaramucci.

9. bis QUESITO N.9 bis integrativo

Con quesito suppletivo il Giudice chiede allo scrivente quanto segue:

Proc. n. 25/2021 R.G.EI.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Cristina Nicolo',
provvedendo sull'istanza depositata in data 10.3.2021 dal custode IVG;
esaminato il fascicolo;
valutate le ragioni addotte;

rilevato che il contratto di locazione registrato in data 15.7.2013 prevede espressamente la risoluzione del contratto alla prima scadenza senza necessità di disdetta alcuna;

ritenuto, pertanto, che il contratto in esame debba intendersi risolto a far data dal 12.07.2017;

considerato che qualora il conduttore decidesse di continuare ad occupare l'immobile sino all'aggiudicazione, dovrà versare alla procedura una somma a titolo di indennità di occupazione;

ritenuto, doversi determinare una congrua indennità di occupazione in ragione delle caratteristiche del compendio pignorato;

P.Q.M.

manda all'esperto stimatore affinché determini una congrua indennità di occupazione, riservando all'esito gli opportuni provvedimenti.

Si comunichi.

Grosseto, 17/03/2022

Il Giudice
dott.ssa Cristina Nicolo'

Con riferimento a dati a nostra conoscenza, ai valori riportati presso l'Osservatorio del mercato immobiliare per la zona in questione, si stima un valore locativo dell'immobile pari a 400 euro mensili.

10. QUESITO N.10

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

Non si contempla questo caso.

11. **QUESITO N.11**

- 5) **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;

Sull'immobile pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12. **QUESITO N.12**

- 6) **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).

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito, si evince che l'aspetto economico da determinare è in genere quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè maggio 2022 si potrebbe verificare.

Il criterio di stima nel caso di libero mercato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare, si evidenzia che trattasi di:

- unico lotto composto da un villino con corte pertinenziale in condizioni di conservazione che necessitano di manutenzione ed ubicato nel comune di Scansano (GR), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, con superficie commerciale 155 mq. in cifra tonda.
- che dobbiamo tenere conto del momento particolare del mercato immobiliare;
- degli interventi manutentivi e di ripristino da eseguire;
- degli interventi di messa a norma delle situazioni come sopra descritte;
- che quindi nella valutazione commerciale di vendita di immobili in libero mercato facendo anche riferimento ai dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare possiamo assumere €/mq 1080 come valore medio per abitazioni civili nel Comune di Scansano;
- che tale prezzo al metro quadrato deve essere applicato alla superficie convenzionale che è pari a 155 mq in c.t.

Tutto ciò premesso e calcolato,

Si ritiene che, per la valutazione dell'immobile in questione, si possa far riferimento ai valori di cui sopra calcolando quanto segue:

- VENDITA secondo il VALORE COMMERCIALE

VALORE COMMERCIALE alloggio = 155 mq * €/mq 1080 = € 167.400,00 in c.t. ed arrotondamento

Quale sintesi delle calcolazioni possiamo assumere il valore corretto di vendita ricavato dal valore di libero mercato nel valore in cifra tonda di € 167.400,00

LOTTO UNICO – Il bene pignorato è il seguente:

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

- Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7.

Proprietà: _____ E (C.F. _____ ?G), nata a _____) il _____, per la piena proprietà sul bene immobile.

VALORE € 167.400,00

VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

Il bene pignorato è il seguente:

Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7.

Proprietà: _____ IE (C.F. _____), nata a Monaco di Baviera (Germania) il _____, per la piena proprietà sul bene immobile.

Il villino e la corte pertinenziale si trovano a Scansano in provincia di Grosseto, e fanno parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano.

Attraverso una corte pertinenziale da una scala esterna si accede al piano terra composto da un grande soggiorno di circa 40 mq dove era prevista l'installazione della cucina realizzata invece al piano seminterrato, un bagno con antibagno per complessivi circa 5,5 mq. L'altezza interna media è di circa 3,45 m.

Da tale ambiente attraverso una scala interna si giunge al piano primo in cui si trovano due camere di circa 14,5 mq e 9,5 mq, un disimpegno di 2,5 mq e un bagno di circa 3,5 mq. L'altezza interna è di circa 3 m.

Dallo stesso soggiorno si accede tramite scala interna al piano seminterrato composta da tre locali di servizio, con destinazione di ripostiglio di superficie circa mq. 14, altro locale di servizio

centrale utilizzato come cucina di dimensioni circa mq. 15 e un vano cantina di circa 16 mq. L'altezza interna è di metri 2,50.

L'alloggio gode di una vasta corte esterna quale pertinenza esclusiva sistemata a prato con vialetti pavimentati in lastre di pietra irregolare. La superficie della corte stimabile in circa 700 mq.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione che necessita di alcuni interventi di manutenzione per la presenza di diffusi fenomeni di infiltrazioni di acqua in particolar modo al piano seminterrato e su quelle parti strutturali a contatto con il terreno esterno.

Gli impianti appaiono di sufficiente realizzazione ma sono da revisionare per la assenza delle certificazioni. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera; le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale, i pavimenti in ceramica monocottura. Il tetto di copertura è in solaio ligneo. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia esterna; l'alimentazione a gas è fornita da una bombola gpl; i terminali sono radiatori in alluminio funzionanti. L'impianto elettrico, corredato di quadretto elettrico, è funzionante; si ricava la presenza di impianto citofonico e di impianto antenna tv. La struttura portante dell'immobile è in muratura portante.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico ravvisiamo che nonostante i locali del piano seminterrato abbiano destinazione di uso come cantine, attualmente risultano utilizzati con veri e proprio fini abitativi con uso di cucina e dotazione di gas da bombolone gpl di quartiere al piano seminterrato a servizio di una zona utilizzata come angolo cottura. Pertanto occorre ripristinare i locali del piano seminterrato all'uso di cantine sia per motivi di conformità edilizia sia per la sicurezza di ambienti seminterrati con uso improprio di cucina a gas gpl. Inoltre si registrano alcune lievi differenze nelle misure planimetriche ed in altezze interne risultanti a nostro avviso nel limite delle tolleranze normative o semplicemente sanabili con sanatorie per opere interne. Di ciò si tiene conto nella valutazione immobiliare.

La superficie utile complessiva del piano terreno è pertanto pari a circa mq. 45,5 mentre la superficie utile dei locali del piano seminterrato è calcolabile in mq. 45 circa; la superficie utile complessiva del piano primo è pari circa a 30 mq. Il totale tra portico e corte esclusiva stimabile in circa 700 mq.

La superficie commerciale (100% della S.E., 60% della superficie del piano seminterrato adibito a cantina e 5% della superficie esterne) è quindi calcolabile nella maniera seguente:

$$S \text{ commerciale} = 1,17 * (45,5 + 30 + 0,6 * 45) + (0,05 * 700) = 155 \text{ mq. in cifra tonda.}$$

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 167.400,00 (diconsi: euro
centosessantasettemilaquattrocento/00)**

Grosseto, li 25/05/2022

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico Romualdi**

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale -
- ALLEGATO N.2 Attestazioni di prestazione energetica
- ALLEGATO N.3 Documentazione Edilizia –Urbanistica-
- ALLEGATO N.4 Relazione sugli impianti
- ALLEGATO N.5 Documentazione fotografica

