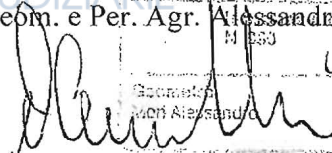


TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.145/2024 R.G.E.I.****PROMOSSA DA****VELA 2023 SPV S.R.L. (Cod.Fisc.: 13364700966)**
[Rappresentata da AREC NEPRIX S.P.A - Cod.Fisc.: 1013033096]**CONTRO*****Giudice Esecutore: Dott.ssa Cristina NICOLO'*****ELABORATO PERITALE**

Grosseto, 12/12/2025

L'Esperto-Stimatore
Geom. e Per. Agr. **Alessandro MORI**
M 133**Studio Tecnico Geometa e Perito Agrario Alessandro MORI**
telefono & fax: +39 0 564 415866 portatile: +39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J**viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto**
e-mail:
partita I.V.A.: 01078750534

Il sottoscritto Perito Agrario Alessandro MORI, nato a Grosseto il 18/03/1971, codice fiscale MRO LSN 71C18 E202 J, iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Grosseto al n.452, libero professionista con studio professionale a Grosseto in viale Goffredo Mameli n.16B, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 16/04/2025 lo scrivente accettava e giurava quale esperto stimatore nella procedura in oggetto a seguito dell'incarico suddetto ricevuto in data 07/04/2025 con il quale l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina NICOLÒ lo nominava, congiuntamente al custode, disponendo che prima di ogni altra attività lo stesso controlli, *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 precisa che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;

- *la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.*

Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- a) *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- b) *qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*

Successivamente i soggetti nominati:

ACCEDANO fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, *solo dopo che il custode avrà effettuato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore*

procedente e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto l'ordine di liberazione del bene, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L.836/73.

Ponendo al CTU i seguenti quesiti:

1° QUESITO

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° QUESITO

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° QUESITO

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;

4° QUESITO

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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5° QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6° QUESITO

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° QUESITO

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° QUESITO

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;

9° QUESITO

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° QUESITO

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

11° QUESITO

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° QUESITO

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).

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) **allegghi** 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) **allegghi** 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;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Autorizza inoltre il CTU:

ad acquisire copia digitale su supporto informatico degli atti e documenti utili per la presente procedura ed a richiedere ed a farsi rilasciare dagli uffici pubblici competenti (direttamente per via telematica, nel rispetto delle vigenti disposizioni concernenti le trasmissioni digitali da e verso la Pubblica Amministrazione) la documentazione catastale – urbanistica ed ogni altra attestazione che si profili necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico assegnato (anche tramite accertamenti di conformità urbanistica da richiedere al personale preposto degli Uffici Pubblici competenti per la verifica della legittimità urbanistico – edilizia), segnalando al Giudice qualsiasi problematica in tale senso tramite apposita istanza telematica.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono tutti quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 02/11/2024 rep.2417 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.4 del 02/11/2024, Reg. Gen. n.18389 e Reg. Part. n.14386.

a favore

VELA 2023 SPV S.R.L., con sede legale in Milano (MI) in via Soperga n.9, con Codice Fiscale 13364700966.

contro

E precisamente, come risulta da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE repertorio n.2417 del 02/11/2024, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.4 del 02/11/2024, Reg. Gen. n.18389 e Reg. Part. n.14386.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione agli atti (All.1).

"Piena proprietà per 1/1 della Sig. ... Roccastrada - località Muccaia snc, censita al NCEU di detto Comune al foglio 204, particella 32, sub.11, categoria A/2."

abitazione di tipo civile in Comune di

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed i beni risultano facilmente identificabili all'Agenzia delle Entrate - Territorio - del Comune censuario di Grosseto al:

Catasto Fabbricati

Foglio n.204 - particella n.32, sub.11

(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. - escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di Euro 129,11).

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione catastale (All.2).

Visura ventennale con ispezione ipocatastale riferita al _____
ed ivi residente in _____, codice fiscale _____

Ad integrazione ed aggiornamento della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 04/12/2024, allegata alla presente (All.3).

GRAVAMI

ISCRIZIONI CONTRO

- n. 404 del 13.03.2024 - r.g. 3773 - Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 a favore UNICREDIT SPA con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale), derivante da decreto ingiuntivo di € 1.052.698,05, contro _____ gravante su beni oggetto di visura.

Atto Tribunale civile di Busto Arsizio del 05.03.2015 - rep. 586/2015.

TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI.

- Verbale di pignoramento immobili a favore VELA 2023 SPV S.R.L. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto: _____) Via Sopergera n. 9 Milano), contro _____, gravante su beni oggetto di visura.

Atto Unep Tribunale di Grosseto del 02.11.2024 - rep.2417.

PRECISAZIONI CATASTALI.

Il bene è descritto al catasto fabbricati del Comune censuario di Roccastrada al **foglio 204, particella n.32, sub.11** p.t./1, cat A/2, vani 2 e rendita di €129,11.

La particella n.32, sub.11, del foglio 204 è stata originata in forza di frazionamento e fusione del 13/05/2005, pratica n.GR0056379 in atti dal 13/05/2005 n.11875.1/2005 dalla soppressione e fusione delle seguenti particelle:

- Foglio n.204 – particella n.32, sub.8;
- Foglio n.204 – particella n.32, sub.9;

Le particelle n.32, sub.8 e 9 del foglio 204 del catasto Fabbricati del Comune censuario di Roccastrada sono state originate in forza di denuncia di variazione per ampliamento e ristrutturazione del 01.03.2005, pratica n.GR0022551 in atti dal 01/03/2005 n.5071.1/2005 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità:

- Foglio n.204 – particella n.32, sub.2 e 58 (graffate);
- Foglio n.204 – particella n.32, sub.1 e 57 (graffate).

PROVENIENZA.

⇒ Al Sig. [redacted] l'immobile era pervenuto con:

- **Trascrizione n.12038 del 24/12/2007 - rep.22130 - Compravendita.** Il

[redacted]

i beni di cui sopra.

Atto notaio Giorgio Ciampolini del 20/12/2007 - rep.174750/52964.

⇒ Ai coniugi [redacted] i beni erano pervenuti con:

- **Trascrizione n.5435 del 24/05/2005 - Compravendita.** Il sig. Roghi

[redacted]

Atto notaio Giorgio Ciampolini del 23/05/2005 - rep.165841/46698

⇒ Al Sig. [redacted] i beni erano pervenuti per la piena proprietà, parte con atto notarile di compravendita:

- ai rogiti notaio Dott. Savona Francesco Luigi del 12/07/2001 - rep.14158 trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare al n. 7255 del 30/07/2001;

ed in parte con atto notarile di compravendita:

- ai rogiti notaio Dott. Savona Francesco Luigi del 12/07/2001 - rep.14158 trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare al n.7254 del 30/07/2001.

Come da visura del 05/12/2025 aggiornata alla data del 12/11/2025, il tutto meglio rappresentato nella documentazione (All.4).

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del C.P.C., il sottoscritto procedeva in data 01/07/2025 ad eseguire il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione a seguito di preventivo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Leonardo D'Amanzo; in detto sopralluogo non è stato possibile procedere per accesso interno all'immobile in oggetto, per mancanza di parte esecutata e/o di eventuale delegato, il quale è stato visionato solo all'esterno, constatando un stato di abbandono della corte e della recinzione alla toscana perimetrale. In data 29/08/2025, previo appuntamento con il

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario **Alessandro MORI**
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail:

partita I.V.A.: 01078750534

Custode, veniva effettuato il secondo sopralluogo ed in tale occasione si provvedeva a visitare l'immobile e prendere visione dello stesso stato dei luoghi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto dell'esecuzione è di proprietà del Sig.:

Più dettagliatamente, consiste in:

- Unità immobiliare abitativa dislocata su due piani, piano terra zona ingresso - vano scale (ingresso dalla corte esclusiva), piano primo civile abitazione.

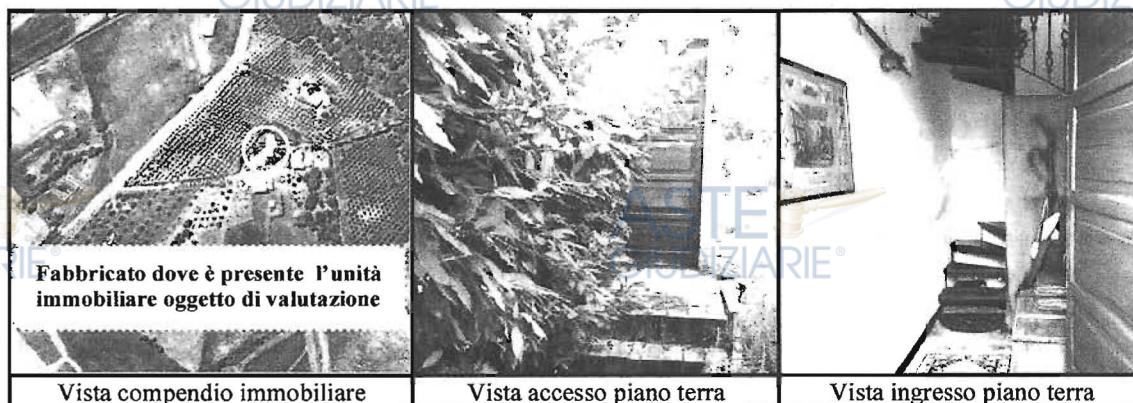
Negli atti di cui alla presente P.E.I. risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

> **Foglio n.204 - particella n.32, sub.11**

(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di Euro 129,11).

Si rileva una discordanza nella rappresentazione della corte esclusiva della superficie di circa 56 mq., tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto indicato nell'elaborato planimetrico grafico del 13/05/2005, dove la corte è adiacente alle scale dell'altra unità immobiliare (sub.10) mentre in planimetria rispecchia l'elaborato planimetrico grafico del 01/03/2005, in cui l'immobile in oggetto era ancora rappresentato dal sub.9 e l'unità immobiliare prospiciente era rappresentata dal sub.8 e la corte di forma trapezoidale non lambiva le scale dell'altra unità; il tutto meglio rappresentato nella documentazione tecnica - catastale (All.5).

L'unità immobiliare abitativa in oggetto è collocata all'interno di un compendio immobiliare costituito da un ex fabbricato rurale, che negli anno 2001 è stato oggetto di *"piano di recupero per ricostruzione di un fabbricato rurale da destinare ad unità immobiliari residenziali"*



Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viate Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail:

partita I.V.A.: 01078750534



L'involucro dell'immobile è rappresentato da una struttura in muratura ordinaria in pietra e laterizio, opportunamente intonacata internamente ed a faccia vista esternamente; il solaio di copertura e quello tra piano terra e primo sono struttura mista in legno e laterizio, costituito da travi - correnti e mezzane.

All'unità immobiliare abitativa oggetto della presente si accede attraverso portone posto sulla corte esclusiva, percorrendo dalla stessa una scala composta da quattro scalini, e dal suddetto vano, attraverso una scala a chiocciola elicoidale si giunge all'appartamento, costituito da open space con angolo cottura, corredato di servizio igienico.

APPARTAMENTO Piano Terra / Piano Primo

Trattasi di unità abitativa posta in zona agricola, in località Muccaia, nelle vicinanze del centro abitativo di Ribolla – Comune di Roccastrada.

L'appartamento in oggetto, come detto è dislocato su due livelli, il piano terra dove è collocato l'ingresso, compreso il vano scale ha una superficie commerciale di circa 7,79 mq., dove attraverso una scala a chiocciola elicoidale si giunge al piano superiore, dove si sviluppa l'unità abitativa costituita da open space con angolo cottura, corredata di servizio igienico il tutto per una superficie commerciale di circa 31,15 mq..

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria stato dei luoghi (All.6). L'unità immobiliare abitativa nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, corredata di ogni dotazione, con una distribuzione interna ben congeniata, con finiture pregevoli, sia nelle pavimentazioni, che nelle scelte cromatiche e di finitura degli intonaci, con buoni infissi in legno.

Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, ed impianto termico dotato di elementi radianti quali termosifoni di buona fattura. Note specifiche sugli impianti saranno riportate sulla relazione specifica redatta dall'esperto.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa 38,94 mq., corredata di una corte esclusiva di circa 56 mq. (come meglio rappresentato di seguito, in fase di valutazione), ed una superficie catastale convenzionale totale di 49 mq. – superficie catastale convenzionale totale escluse aree scoperte di 45 mq..

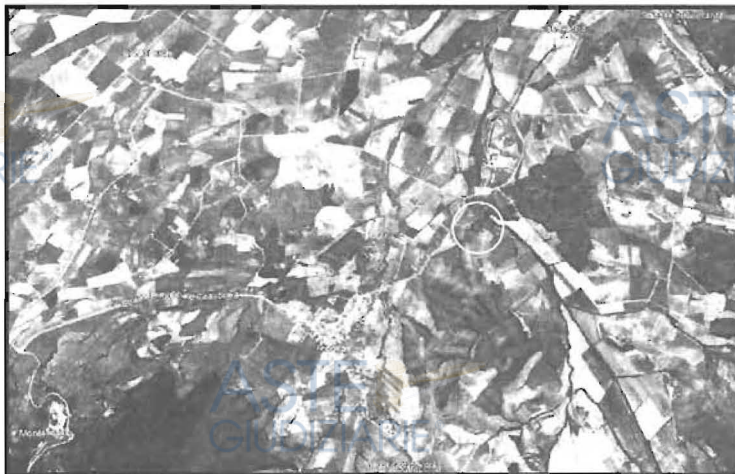
APPREZZAMENTI GENERALI

Si può riferire che le condizioni della porzione di fabbricato oggetto della presente valutazione e nel dettaglio dell'unità immobiliare abitativa meglio sopra indicata sono in un normale stato di uso e manutenzione, è evidente lo stato di abbandono della corte esclusiva esterna, in cui si denota la necessità di un evidente taglio dell'erba, della siepe e delle piante presenti, oltre al dover recuperare la recinzione in legno alla toscana..

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione fotografica (All.7).

LA LOCALITÀ E LA ZONA

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è precisamente in località Muccaia – Frazione di Ribolla – Comune di Roccastrada (GR); si raggiunge percorrendo la Strada Prov.le n. 20 dal centro abitato della Castellaccia in direzione della frazione di Ribolla, svoltando a SX alla seconda viabilità interpodereale che si incontra dopo il bivio di Pian dei Bichi / Sticciano, che si trova sulla DX.



Latitudine: 42°57'4.91"N

Longitudine 11° 1'31.33"E

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene, così pure nella nota di trascrizione, i beni sono rappresentati come segue:

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail:

partita I.V.A.: 01078750534



> **Foglio n.204 - particella n.32, sub.11**

(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. - escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di Euro 129,11).

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

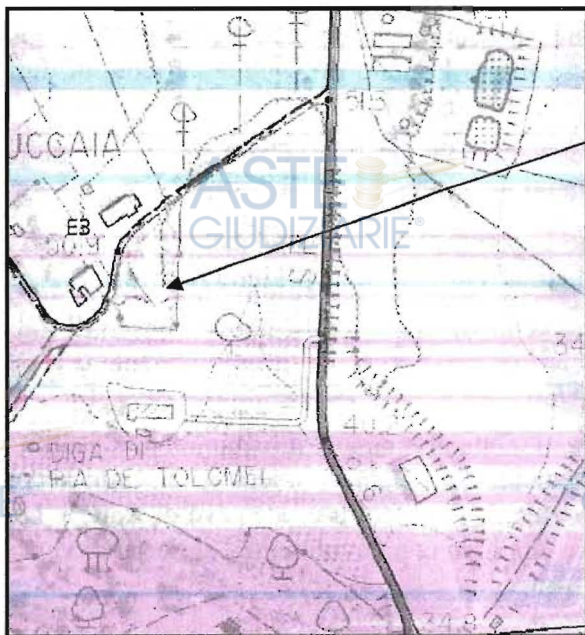
SITUAZIONE CATASTALE

Il censimento dell'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, è conforme allo stato dei luoghi, ma si riscontra una errata rappresentazione grafica della corte esclusiva sulla planimetria catastale.

Si rileva una discordanza nella rappresentazione della corte esclusiva, tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto indicato nell'elaborato planimetrico grafico del 13/05/2005, dove la corte è adiacente alle scale dell'altra unità immobiliare (sub.10) mentre in planimetria rispecchia l'elaborato planimetrico grafico del 01/03/2005, in cui l'immobile in oggetto era ancora rappresentato dal sub.9 e l'unità immobiliare prospiciente era rappresentata dal sub.8 e la corte di forma trapezoidale non l'ambiva le scale dell'altra unità; Il tutto meglio rappresentato nella documentazione tecnica - catastale (All.5).

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata in un fabbricato posto nel Territorio aperto del Comune di Roccastrada, normato dall'Art. 67 - aree agricole e forestali (E3).



FABBRICATO IN GGETTO

Che riporta:

1. Le aree agricole e forestali di cui all'art.64 c.1 lett.a) L.R.T.65/2014 sono articolate in ragione della loro appartenenza agli ambiti della Collina Boscata, Collina Coltivata e Pianura Coltivata, così come individuati dalla contestuale variante al P.S., sono distinte in cartografia con apposito segno grafico nelle Tavole su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate anche dalle N.T.A. della contestuale variante al P.S..
2. Le aree forestali, assimilate alla zone agricole E1, ricadenti nella Collina Boscata interessano una zona quasi totalmente occupata da boschi e con scarsa attività agricola e residenziale in cui è preponderante la pratica silvi-culturale.
3. La aree forestali comprendono altresì il territorio rurale circostante i centri abitati di Torniella e di Piloni, caratterizzato da piccoli appezzamenti con un consistente nucleo di proprietà inferiori ad un ettaro. Sono elementi caratterizzanti le sistemazioni e regimazioni dei terreni, le piccole infrastrutture di servizio, i seccatoi, il sistema dei percorsi.
4. Nelle aree forestali di cui ai precedenti commi sono consentiti i seguenti interventi:
 - sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui agli art.14, 15, 16, 17, 20 e 21 delle presenti norme.
 - sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio boschivo esistente, compreso l'uso selvicolturale.
5. Le aree agricole, assimilate alle zone agricole E2 e E3, ricadono nella Collina Coltivata e nella Pianura Coltivata.
6. Le zone agricole E2, ricadenti nella Collina Coltivata interessano un territorio caratterizzato da una fitta trama di piccoli appezzamenti coltivati soprattutto a vite e a olivo alternati a piccole aree boscate e da un sistema insediativo costituito da piccoli poderi e da un numero molto limitato di aziende agricole di dimensioni e consistenza economica di una qualche rilevanza.
7. Nelle zone agricole E2, ricadenti nella Collina Coltivata di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:
 - sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al Titolo II delle presenti norme.
 - sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito di riferimento.
8. Le zone agricole E3, ricadenti nella Pianura Coltivata interessano un territorio caratterizzato dalla presenza di un consistente numero di aziende a coltivazione diretta di tipo cerealicolo - zootecnico e di colture intensive di frutteti. La presenza di poderi di limitata superficie condiziona notevolmente l'agricoltura verso forme di produzione più intensiva che estensiva.

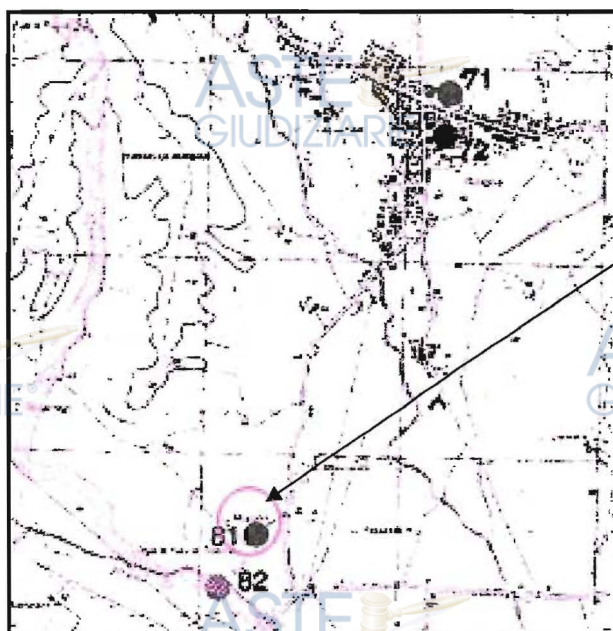


9. Nelle zone agricole E3, ricadenti nella Pianura Coltivata di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al Titolo II delle presenti norme.
- sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito.

10. Le aree agricole, assimilate alle zone agricole E2 e E3, sono individuate dal Piano Strutturale quali ambiti vocati allo svolgimento di attività di coltivazioni ortoflorovivaistiche.

Risultano altresì normate dal D.lgs.42/2004 – Art.136 – immobili ed aree di notevole interesse pubblico, come riportato nel P.O.



ZONA IN OGGETTO

INGRESSO ALL'UNITÀ
IMMOBILIARE IN OGGETTO





RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

Dalla ispezione effettuata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale di Roccastrada è stato appurato, che il compendio immobiliare è stato oggetto di piano di recupero per ricostruzione di un fabbricato rurale da destinarsi ad unità immobiliari residenziali P.E. n.560/2001, successive variante in corso d'opera riferite alla suddetta pratica C.E.n.26 del 06/04/2004 - P.E. n.451/2003 e C.E. di variante in corso d'opera n.05 del 15/02/2005, oltre a permesso a costruire riferito alla P.E. n.451/2003 n.57 del 28/09/2005, con fine dei lavori del 02/12/2005 ed attestazione di agibilità rif.prot.19286 del 20/01/2006 - prot.1301 P.E. n.451/2003, tutte quante le suddette pratiche intestate al Sig. Ulteriore P.E. quale D.I.A. n.465 del 17/10/2006 per modifiche alla scala interna da muratura in ferro, con comunicazione di fine dei lavori del 13/12/2007 intestate al

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione urbanistica (All.8).

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il bene pignorato, tenuto conto che trattasi di un open space al piano primo, con ingresso indipendente al piano terra e relativa corte pertinenziale, vista l'ubicazione, nonché la consistenza degli stessi, deve essere considerato come unico lotto.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

I beni pignorati non possono essere venduti frazionati, come specificato in risposta al 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene all'attualità è nella disponibilità della Parte Esecuta, e non sono presenti contratti di locazione, come dalla stessa dichiarato in fase di consegna delle chiavi al custode nominato per l'esecuzione in oggetto e come riportato nel verbale redatto dallo stesso.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva non risultano presenti vincoli, oneri e diritti di alcuna sorta, tranne quelli meglio evidenziati ai precedenti punti.

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero:

l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, per immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della modesta superficie, dello sviluppo su due livelli di cui quello al piano superiore con accesso solo da scala a chiocciola elicoidale; inoltre dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato, che il mercato immobiliare in genere e non solo quindi per quelli simili per caratteristiche a quello in esame, si è mostrato in sostanza in "stallo", a causa della crisi economica degli ultimi anni, nonché all'aumento dei tassi di interesse per coloro, che dovessero usufruire in parte di un finanziamento bancario.

Nonostante ciò si ritiene che l'unità immobiliare abitativa possa incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori, che intendono acquistare una residenza come giovane coppia, oppure che possa essere di interesse di eventuali investitori che ricercano un'abitazione in zone ad alta attrazione naturalistica i quali impiegano la stessa per trascorrerci dei weekend nelle varie stagioni; anche in considerazione della favorevole esposizione, rendo appetibile l'immobile in oggetto.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

VALORE DI STIMA

- ♦ **Piena proprietà di unità immobiliare abitativa dislocata al piano terra e primo** (identificata al Catasto Fabbricati - Foglio n.204 - particella n.32 - sub.11 -

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. - escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di Euro 129,11);

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2025), in fascia / zona suburbana / Ribolla e zone circostanti (cod.E5), microzona catastale n.1, nel Comune di Roccastrada (Prov.di Grosseto), ritenuta la zona entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	810,00	1.100,00
Ville e Villini	Normale	1.150,00	1.500,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 1.140,00 €/mq.

Sempre per il Comune di Roccastrada ed in particolare per la zona rurale fuori dal centro urbano, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate un valore medio di circa 1.500,00 / 1.700,00 €/mq..

I suddetti valori necessitano di adeguamenti con coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età tra 21 e 40 anni, con qualità di tipo medio, in buono stato di conservazione, il coefficiente di vetustà è pari a 0,70, per cui:

$$0,70 \times 1.600,00 \text{ €/mq.} = \underline{1.120,00 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 1.130,0 €/mq., valore unitario usato per la stima della porzione di immobile destinato a civile abitazione.

Ai fini della quantificazione della superficie commerciale convenzionale, alle superfici rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

- la superficie abitativa dell'unità immobiliare posta al piano parte al piano terra e parte al piano primo viene calcolata al 100%;
- la superficie del giardino esclusivo viene calcolata al 18%, in quanto ritenuta una superficie pertinenziale ed accessoria;

⇒ Civile abitazione

49,00 mq.

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

49 mq. x 1.120,00 €/mq.

ASTE GIUDIZIARIE

€uro 54.880,00

Valore Lotto Unico, che si arrotonda stimando comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza comune ed esclusiva ad **€uro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)**.....

ASTE GIUDIZIARIE

VALORE CATASTALE

- ◇ **Piena proprietà di unità immobiliare abitativa dislocata al piano terra e primo** (identificata al Catasto Fabbricati - Foglio n.204 - particella n.32 - sub.11 - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. - escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di €uro 129,11);

Ai fini della valutazione (per tutti i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A,C (escluse A/10 e C/1) la rendita catastale non rivalutata vie moltiplicata per il coefficiente di 126, ottenendo quanto segue:

€ 129,11 x 126

ASTE GIUDIZIARIE

€uro 16.267,86

ASTE GIUDIZIARIE

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di unità immobiliare abitativa dislocata al piano terra e primo (identificata al Catasto Fabbricati - Foglio n.204 - particella n.32 - sub.11 - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, con superficie totale di 49 mq. - escluse aree scoperte 45 mq. e rendita catastale di €uro 129,11).

ASTE GIUDIZIARIE

UBICAZIONE:

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è precisamente in località Muccaia - Frazione di Ribolla - Comune di Roccastrada (GR); si raggiunge percorrendo la Strada Prov.le n. 20 dal centro abitato della Castellaccia in direzione della frazione di Ribolla, svoltando a SX alla seconda viabilità interpodereale che si incontra dopo il bivio di Pian dei Bichi / Sticciano, che si trova sulla DX.

ASTE GIUDIZIARIE

DESCRIZIONE:

Trattasi di unità abitativa posta in zona agricola, in località Muccaia, nelle vicinanze del centro abitativo di Ribolla - Comune di Roccastrada.

L'appartamento in oggetto, come detto è dislocato su due livelli, il piano terra dove è collocato l'ingresso, compreso il vano scale ha una superficie commerciale di circa 7,79 mq., dove attraverso una scala a chiocciola elicoidale si giunge al piano superiore, dove si

sviluppa l'unità abitativa costituita da open space con angolo cottura, corredata di servizio igienico il tutto per una superficie commerciale di circa 31,15 mq..

L'unità immobiliare abitativa nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, corredata di ogni dotazione, con una distribuzione interna ben congeniata, con finiture pregevoli, sia nelle pavimentazioni, che nelle scelte cromatiche e di finitura degli intonaci, con buoni infissi in legno.

Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, ed impianto termico dotato di elementi radianti quali termosifoni di buona fattura. Note specifiche sugli impianti saranno riportate sulla relazione specifica redatta dall'esperto.

Il tutto per una superficie commerciale totale di circa 38,94 mq., corredata di una corte esclusiva di circa 56 mq. (come meglio rappresentato di seguito, in fase di valutazione), ed una superficie catastale convenzionale totale di 49 mq. — superficie catastale convenzionale totale escluse aree scoperte di 45 mq..

CONFINI:

Sig.ra
causa

o aventi causa,
a o aventi causa, salvo se altri.

o aventi

NOTE:

Si rileva una discordanza nella rappresentazione della corte esclusiva, tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto indicato nell'elaborato planimetrico grafico del 13/05/2005, dove la corte è adiacente alle scale dell'altra unità immobiliare (sub.10) mentre in planimetria rispecchia l'elaborato planimetrico grafico del 01/03/2005, in cui l'immobile in oggetto era ancora rappresentato dal sub.9 e l'unità immobiliare prospiciente era rappresentata dal sub.8 e la corte di forma trapezoidale non l'ambiva le scale dell'altra unità.

PREZZO BASE: Euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).....

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porge Cordiali Saluti.

L'Esperto Stimatore

Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI



Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: +39 0 564 415866 - portatile: +39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail: ales.mori@tiscali.it ales.mori@pec.it
partita I.V.A.: 01078750534

Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale, allega:

- Allegato 1. Documenti atto di pignoramento, trascrizione ed istanza di vendita;
- Allegato 2. Documentazione catastale “superata”;
- Allegato 3. Certificazione notarile ;
- Allegato 4. Visura Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 5. Documentazione Tecnica Catastale;
- Allegato 6. Planimetria dello stato dei luoghi;
- Allegato 7. Documentazione Fotografica;
- Allegato 8. Documentazione Urbanistica..

ATTO DI PRECETTO

Per **Vela 2023 SPV S.R.L.**, società a responsabilità unipersonale con sede in Milano (MI), via Soperga n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza e Lodi 13364700966 (R.E.A. MI - 2718285), iscritta con n. 48530/0 dell'Elenco delle società veicolo di cartolarizzazione (SPV) istituito presso la Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 4 del Provvedimento di Banca d'Italia del 12 dicembre 2023, in persona dell'Amministratore Unico Dott. Luca Manzoni, nato a Bergamo (BG) il 20/05/1984, **rappresentata**, in forza di procura speciale del 07/03/2024, a rogito del Dott. Giuseppe Ottavio Mannella, Notaio in Milano, rep. n. 12962/10257, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DPI in data 08/03/24 al n. 17855 serie 1T, da [REDACTED] capitale sociale Euro 50.000,00, interamente versato, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza e Lodi 10130330961, R.E.A. MI - 2507951, Società partecipante al Gruppo IVA "ilimity" P.IVA n. 12020720962, società intervenuta quale mandataria e Special Servicer incaricata di svolgere l'attività di amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero dei crediti, in persona della procuratrice speciale, **Dott.ssa Galli Francesca**, nata a Lucca (LU) il 02 marzo 1978 (C.F. GLLFNC78C42E715B), giusta procura del 15/03/2023 a rogito notaio Dott. Antonio Reschigna, Notaio in Milano, Rep. 60767 Racc. 21639 registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio - Ufficio DP11 il 16/03/2023 n. 23911, Serie 1T, rappresentata e difesa - giusta procura speciale alle liti apposta su foglio separato ex art. 83 III comma c.p.c. da intendersi in calce al presente atto anche ai sensi dell'art. 18, co. 5, D.M. Giustizia n. 44/2011, come sostituito dal D.M. Giustizia n. 48/2013 - dall'Avv. Pierluigi Fedenci, C.F. FDR PLG 82T02 H501F, sito in Roma, in Viale G. Mazzini n. 9, PEC: pierluigifedenci@ordineavvocatiroma.org del Foro di Roma.

premessi che

a. in virtù di contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione, stipulato in data 19/09/2019, [REDACTED] ha ceduto pro soluto in favore di [REDACTED]

[REDACTED] un portafoglio di crediti pecuniari aventi le caratteristiche indicate nell'atto di cessione comprensivi di capitale, interessi di qualunque tipo e natura, spese ed ogni altro accessorio, comunque dovuti per legge o in base ai rapporti da cui originano i relativi crediti, loro successive modifiche integrazioni con ogni pattuizione relativa, ivi compresi atti di accollo o espromissione, con ogni garanzia di qualunque tipo, vantati nei confronti dei relativi obbligati individuabili in blocco sulla base dei criteri identificativi specificati nei medesimi contratti.

b. dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data notizia dalla cessionaria mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte II n. 120 del 12/10/2019

c. successivamente, in virtù di un contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione, concluso in data 26 febbraio 2024, VELA 2023 SPV S.r.l. ha acquistato pro soluto da [redacted] con riferimento ai comparti di cartolarizzazione

[redacted] un portafoglio di crediti pecuniarî di natura performing, non performing o unlikely to pay derivanti da contratti di finanziamento aventi diversa forma tecnica, inclusi mutui ipotecari e contratti di leasing vantati nei confronti di alcune persone fisiche e/o giuridiche, ai sensi dell'articolo 7.1 comma 6 della Legge sulla Cartolarizzazione, individuati sulla base dei criteri identificativi specificati in G.U., parte II n. 25 del 29 febbraio 2024 e successiva integrazione pubblicata in G.U., parte II n. 29 del 09 marzo 2024;

d. in ragione delle caratteristiche della predetta cessione, la pubblicazione del citato avviso in Gazzetta Ufficiale è valsa anche quale notifica ai debitori ceduti.

e. tra i suddetti crediti è compreso anche quello vantato originariamente dalla Unicredit S.p.A. nei confronti dei signori [redacted], nella qualità di garanti della società [redacted]

in forza Decreto ingiuntivo n. 586/15 emesso dal Tribunale di Varese in data 05.03.2015,

premesso altresì che

1) con Decreto ingiuntivo n. 586/2015 del 05.03.2015 RG 747/2015, il Tribunale di Busto Arsizio ingiungeva in via solidale alla società [redacted], in persona del suo legale rappresentante *pro-tempore*, nonché ai signori [redacted], nella qualità di garanti della predetta società, il pagamento immediato, in favore di [redacted] cedente di Aport S.r.l., dell'importo di € 1.720.437,61, con la precisazione che i garanti [redacted] fossero obbligati per la minor somma di € 1.052.698,07, oltre interessi come da domanda, nonché oltre le spese della procedura monitoria liquidate in € 7.072,65 per compensi ed € 870,00 per spese, oltre I.V.A. e C.P.A. ed oltre alle successive occorrenze.

2) il suddetto decreto veniva notificato a tutti gli ingiunti in data 13.03.2015 e munito della formula esecutiva ex art. 647 c.p.c. in data 11.03.2015 nei soli confronti della società Albizzate S.r.l.,

3) il suddetto Decreto ingiuntivo veniva opposto dalla [redacted] I., nonché dai garanti

con giudizio incardinato dinanzi al Tribunale di Busto Arsizio, rubricato al
RG 2860/2015;

4) tale giudizio di opposizione veniva interrotto in data 28.11.2018 per intervenuto fallimento della [redacted] e, vista la mancata riassunzione del processo nei termini di legge, con decreto del 19.10.2023, il Giudice Dott. Nicola Costantino rilevato che si è perfezionata la fattispecie estintiva di cui all'art. 307, 1° comma, c.p.c., visto l'art. 653 c.p.c. ha dichiarato l'estinzione del processo e l'esecutività del decreto ingiuntivo opposto nei confronti di tutti gli ingiunti opposenti

5) a garanzia del decreto ingiuntivo veniva iscritta ipoteca giudiziale a favore della [redacted] per la complessiva somma di € 200.000,00 presso la Conservatoria dei RR. II. di Varese del 17.05.2023 nn. 10070/71328 sui beni immobili siti in Varese (VA) di esclusiva proprietà per la quota di 1/1 del signor [redacted] successivamente rettificata in data 28.12.2023 ai nn. 25877/3680 in quanto per errore materiale era stato indicato [redacted];

6) a garanzia del decreto ingiuntivo veniva iscritta ipoteca giudiziale a favore della Unicredit S.p.A., per la complessiva somma di € 200.000,00 presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 del 25.08.2023 RP 20438 sui beni immobili siti in Albizzate (VA) per le quote di proprietà dei signori [redacted] i, poi successivamente rettificata in data 29.12.2023 ai nn. 178521/31386 in quanto per errore materiale era stato indicato [redacted];

7) a garanzia del decreto ingiuntivo veniva iscritta ipoteca giudiziale a favore della [redacted] per la complessiva somma di € 200.000,00 presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto del 13.03.2024 nn. 3773/404 sui beni immobili siti in Roccastrada (GR) di esclusiva proprietà per la quota di 1/1 dei signori [redacted];

8) alla data odierna, nessun pagamento è pervenuto alla creditrice istante ed è, pertanto, sua intenzione agire esecutivamente nei confronti dei garanti, quali debitori solidali, signori [redacted] per il recupero di tale somma;

Tutto ciò premesso Vela 2023 SPV S.r.l., e per essa [redacted], come in epigrafe rappresentata, difesa e domiciliata

intima e fa precetto

[redacted], di pagare, entro il
termine perentorio di 10 giorni dalla notifica del presente atto, le seguenti somme, salvo ulteriori
A) Decreto Ingiuntivo n. 586/2015 Tribunale di Busto Arsizio

Capitale ingiunto	€	1.052.698,07
Esborsi liquidati in DI	€	870,00
Compenso professionale liquidato in DI	€	7.072,65
Spese generali (15%)	€	1.060,89
C.P.A. (4%)	€	103,13
IVA (22%)	€	589,91
Sub. Totale A	€	1.062.394,65

B) Compenso atto di precetto

Compenso professionale ex D.M. n. 55/2014	€	958,00
Spese generali (15%)	€	143,70
C.P.A. (4%)	€	44,07
IVA (22%)	€	252,07
Sub. Totale B	€	1.397,84

TOTALE A+ B € 1.063.792,49

E così la complessiva somma di € 1.063.792,49 oltre ulteriori interessi al tasso legale, così come liquidati nel decreto ingiuntivo n. 586/2015 del Tribunale di Busto Arsizio, nonché oltre le spese di notifica del presente atto e quelle successive occorrente, oltre I.V.A. se dovuta, con espresso avvertimento che, in difetto di pagamento entro il termine assegnato, si procederà ad espropriazione forzata, anche presso terzi.

Si avverte, altresì, che ai sensi dell'art. 480, comma 2 c.p.c., come novellato dall'art. 13 del D.L. n. 83/2015 convertito nella Legge n. 132/2015, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, i debitori possono porre rimedio alla situazione di sovra-indebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore.

Roma, 25 marzo 2024

Avv. Pierluigi Federici
Pierluigi Federici