

ROLLANDIN Geom. Maurizio

Alla Signora G.E. Dottoressa GIULIA DE LUCA
Tribunale Ordinario di Aosta

OGGETTO: INTEGRAZIONE DI PERIZIA DEI BENI SUB 74 - 78 - 96

Il sottoscritto ROLLANDIN geom. Maurizio, libero professionista con studio in Aosta, via Chambéry 46, nominato C.T.U. dal G.E. Dottoressa GIULIA DE LUCA, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare Causa iscritta al n. 23/2024, promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede legale in Gressan (AO), contro** **in Nus (AO).**

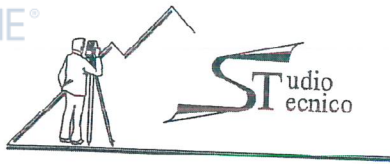
Il CTU, a seguito dello scioglimento della riserva, con provvedimento in data 19 Maggio 2025 da parte dell'Ill.mo Giudice, è stato incaricato di integrare la perizia di stima per la valutazione dei beni:

- sub 74 cabina elettrica Deval Spa:

Trattasi di un basso fabbricato destinato a cabina di trasformazione di energia elettrica ed i relativi elettrodotti per il collegamento alla rete esistente, di proprietà di _____, che concede con Contratto costitutivo di servitù del 14 ottobre 2021 a Deval Spa servitù di elettrodotto per 30 anni.

- sub 78 bene comune non censibile (cabina elettrica):

Trattasi di un basso fabbricato bene comune non censibile (ai sub 14-15), destinato a cabina per lo stoccaggio di invert e quadri elettrici per il controllo di due impianti fotovoltaici di proprietà:



ROLLANDIN Geom. Maurizio

parametrizzate in base alle diverse indicazioni d'uso e caratteristiche, al fine di fornire la superficie commerciale totale.

L'immobile viene valutato nel suo insieme come un organismo edilizio unico, tenendo conto della situazione concessoria, della dislocazione dell'immobile e delle aree comuni millesimali, come la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e le terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 1.200,00 € al metro quadrato. Per la stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misure verificate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e metà dei muri confinanti con altre unità.

Si considera la superficie commerciale moltiplicata con il suo coefficiente mercantile che si considera lo 40% di tutta la superficie lorda delle cabine elettriche.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si sono tenuti in considerazione aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato, la servitù di elettrodotto e il diritto di superficie gravante sui beni.

VALUTAZIONE



ROLLANDIN Geom. Maurizio

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa; che in sede di sopralluogo si è verificato che lo stato di fatto corrispondente allo stato catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO AL NETTO DEGLI AGGIUSTAMENTI (In riferimento alla SERVITÙ di elettrodotta e diritto di SUPERFICIE abbattuto del 45% del valore intero)
Sub 74 Cabina Deval	9,25 mq	11.100,00 €	6.050,00 €
Sub 78 Bcnc (ai sub 14-15)	5,50 mq	6.600,00 €	3.630,00 €
Totale			9.680,00 €



ROLLANDIN Geom. Maurizio

Il Sub 96 non viene valutato in quanto il suo valore è già stato ricompreso nelle singole quote millesimali relative alle parti comuni, le quali sono state considerate e valutate nei 12 lotti descritti nell'elaborato peritale di stima relativo all'esecuzione immobiliare n. 23/2024

CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione peritale che consta di 5 pagine e 1 allegato, si è pregiato di riferire ad evasione del mandato, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti resi necessari.

Si allega:

Documento A (documentazione fotografica delle unità immobiliari sub 74-78)

Aosta, li 03 Giugno 2025

Il C.T.U.

Maurizio Rollandin



(Rollandin Geom. Maurizio)