

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 27/2023****G.E. : DOTT. PAOLO DE PAOLA****CTU : ING. DARIO FERRERO**

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Dario Ferrero, libero professionista ingegnere, iscritto regolarmente all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Aosta, con disposizione del G.E. del 12 giugno 2023, veniva designato c.t.u. stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 27/2023, in epigrafe indicata.

In data 13 giugno 2023 lo scrivente stimatore procedeva al giuramento di rito che veniva depositato in modalità telematica e riceveva la disposizione di procedere nella determinazione del valore di mercato del compendio pignorato, procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 comma 2 c.p.c.). Lo scrivente stimatore riceveva incarico di riferire, con relazione scritta, sul quesito in uso presso il Tribunale di Aosta, che risulta essere il seguente.

QUESITO ESECUZIONI IMMOBILIARI (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

L'esperto, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei), rediga relazione di stima della quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 2) una sommaria descrizione del bene;**
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento per il titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il G.E. dispone altresì che lo stimatore:

- qualora tra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS;

- proceda alla verifica dell'esistenza di APE e, in mancanza, ove necessario, provveda alla redazione di Ape nel rispetto delle previsioni normative in materia, così come disposto dalla Circolare del Presidente del Tribunale inviata agli ordini professionali, con autorizzazione ad avvalersi di collaboratore – da indicare all'atto del giuramento – per i relativi incombeni (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;

- indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene

determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e, in caso positivo, la presumibile percentuale di tale superamento;

- accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;
- verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per l'intero o pro-quota (nel qual caso specifichi se il bene sia comodamente divisibile), provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene;
- accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.

Dispone che lo stimatore depositi la perizia in via telematica nel rispetto della normativa vigente anche in tema di privacy, provvedendo alla comunicazione alle parti nel rispetto delle previsioni di legge.

Dispone che, terminata la relazione, lo stimatore invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta (30) giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).

La scadenza per la consegna dell'elaborato tecnico veniva fissata al **16 ottobre 2023**.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE

Si procede di seguito con la risposta al quesito peritale in riferimento alle unità immobiliari oggetto di valutazione:

1) l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nel comune di Aise (n.ro 3 appartamenti) e nel comune di Aosta (n.ro 1 appartamento con cantina e n.ro 1 autorimessa).

Le stesse vengono suddivise nel COMPENDIO IMMOBILIARE A (LOTTO A.1, A.2 e A.3) e nel compendio immobiliare B (LOTTO B).

Le unità immobiliari sopra rappresentate sono denunciate al **Catasto Fabbricati** come segue:

COMPENDIO IMMOBILIARE A (beni di proprietà [REDACTED])

Comune di Aise Frazione Runaz

LOTTO A.1

Appartamento al Foglio 41 particella 427 subalterno 2 graffato al Foglio 41 particella 428 subalterno 2

categoria A/3 classe U consistenza 3,5 vani, superficie catastale 71 mq (totale escluse aree scoperte : 70 mq), rendita Euro 207,87 Frazione Runaz piano T

LOTTO A.2

Appartamento al Foglio 41 particella 427 subalterno 3 graffato al Foglio 41 particella 428 subalterno 3

categoria A/3 classe U consistenza 3,5 vani, superficie catastale 85 mq (totale escluse aree scoperte : 84 mq), rendita Euro 207,87 Frazione Runaz piano 1-2;

LOTTO A.3

Appartamento al Foglio 41 particella 428 subalterno 4

categoria A/3 classe U consistenza 4,5 vani, superficie catastale 95 mq (totale escluse aree scoperte : 95 mq), rendita Euro 267,27 Frazione Runaz piano T-1

COMPENDIO IMMOBILIARE B (beni di proprietà [REDACTED])

Comune di Aosta

LOTTO B

Appartamento al Foglio 33 particella 91 subalterno 59

categoria A/2 classe 1 zona censuaria 1 consistenza 6,5 vani, superficie catastale 129 mq (totale escluse aree scoperte: 116 mq), rendita Euro 1.007,09 Via Aurora Vuillerminaz n.ro 4 piano S2-5;

Autorimessa al Foglio 33 particella 91 subalterno 28

categoria C/6 classe 3 zona censuaria 1 consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita Euro 111,55 Via Aurora Vuillerminaz n.ro 6 piano S1

Confini:

Le unità immobiliari di cui al compendio immobiliare A e site in Comune di Aoste Frazione Runaz fanno parte di un fabbricato di civile abitazione entrostante ad area della superficie catastale di mq 177 distinta al Catasto Terreni con i mappali Foglio 41 mappale n. 427 (di mq 107) e Foglio 41 mappale n. 428 (di mq 70) e confinante da nord in senso orario con i mappali n.ro 731, 729, 732, 1360 e 702 del foglio 41.

L'appartamento al Foglio 41 particella 427 subalterno 2 graffato al Foglio 41 particella 428 subalterno 2 confina con muri perimetrali su area comune, vano scala, muri perimetrali, muro divisorio su altro appartamento di proprietà.

L'appartamento al Foglio 41 particella 427 subalterno 3 graffato al Foglio 41 particella 428 subalterno 3 confina (al piano primo) con muri perimetrali, muro perimetrale contro intercapedine, muro perimetrale e muro divisorio su altro appartamento di proprietà e (al piano secondo) con muro divisorio su altri locali, muri perimetrali a tre lati su area comune.

L'appartamento al Foglio 41 particella 428 subalterno 4 confina nell'insieme con muro perimetrale e muro divisorio su altro appartamento di proprietà.

Le unità immobiliari di cui al compendio immobiliare B e site in Comune di Aosta via Aurora Vuillerminaz fanno parte del fabbricato di civile abitazione denominato "Condominio Aosta" di sei piani fuori terra oltre a due piani sotterranei, entrostante ad area distinta a Catasto Terreni al Foglio 33 mappali n. 91, 315, 457 e confinante da nord in senso orario con via Liconi, il mappale Foglio 33 mappale n. 252 e Via Aurora Vuillerminaz.

L'appartamento al Foglio 33 particella 91 subalterno 59 al piano quinto (sesto fuori terra) confina da nord in senso orario con altro appartamento al sub 24, corridoio e vano scale comuni e con i muri perimetrali sugli altri lati.

La cantina, appartenente allo stesso subalterno (59), confina da nord in senso orario con altra cantina proprietà di terzi, corridoio comune a due lati e intercapedine.

L'autorimessa al Foglio 33 particella 91 subalterno 28 al piano primo interrato confina da nord in senso orario con autorimessa di terzi, muro perimetrale, altra autorimessa di terzi e corsia comune di manovra.

I beni sopra rappresentati risultano intestati:

per quanto riguarda il compendio immobiliare A sito in Comune di Aise Frazione Runaz i beni risultano intestati a

[REDACTED]

per quanto riguarda il compendio immobiliare B sito in Comune di Aosta i beni risultano intestati a:

[REDACTED]

Si allegano alla presente relazione:

-) le visure catastali aggiornate;
-) i "Certificati di destinazione urbanistica" rilasciati rispettivamente dal comune di Aise in data 10.08.2023 (prot. n. 2823) e dal comune di Aosta in data 11.08.2023 (prot. n. 41370);
-) parte della documentazione fotografica eseguita durante i sopralluoghi in sito del 29.06.2023 e 30.06.2023.

2) una sommaria descrizione del bene

COMPENDIO IMMOBILIARE A (Comune di Aise Frazione Runaz LOTTI A.1, A.2 e A.3)

Trattasi di n.ro 3 unità immobiliari situate nel Comune di Aise in Frazione Runaz derivanti dalla suddivisione di un unico corpo di fabbrica preesistente.

Tale fabbricato è posizionato nel centro della frazione Runaz, è di impianto storico datato e soggetto recentemente ad un intervento di ristrutturazione pesante alla fine degli anni '90.

Le unità immobiliari costituenti il Lotto A.1 (sub 2) ed il Lotto A.2 (sub 3) hanno numero civico Frazione Runaz 129, quella identificata dal Lotto A.3 (sub 4) ha numero civico Frazione Runaz 133.

Il lotto A.1 (sub 2) è composto, al piano terreno, da: soggiorno con angolo cottura e sala da pranzo, due disimpegni, bagno, camera e dispensa.

Le murature perimetrali sono realizzate in struttura mista di pietra e mattoni di spessore 50/60 cm e sono intonacate sulla facciata esterna; all'interno dell'appartamento le pareti sono intonacate con intonaco al civile con inserti di muratura in pietra a vista. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica

(zona giorno) ed in legno (zona notte). Nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti sono in legno con vetri-camera 4+4 mm con antoni esterni. Il riscaldamento e la produzione di ACS avviene tramite una caldaia a metano collocata nel bagno.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 71 ed ha una altezza interna di m 2,40.

Il lotto A.2 (sub 3) è composto, al piano primo, da: soggiorno con angolo cottura e sala da pranzo, camera e disimpegno, bagno e balcone e, al piano secondo, da una camera e da un bagno.

I due piani sono collegati tramite una scala interna.

Le murature perimetrali sono realizzate in struttura mista di pietra e mattoni di spessore 50/60 cm e sono intonacate sulla facciata esterna; all'interno dell'appartamento le pareti sono intonacate con intonaco al civile con inserti di muratura in pietra a vista. I pavimenti sono in legno. Nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti sono in legno con vetri-camera 4+4 mm con antoni esterni. Il riscaldamento e la produzione di ACS avviene tramite una caldaia a metano.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 85 ed ha una altezza interna di m 2,50.

Il lotto A.3 (sub 4) è composto, al piano rialzato, da: soggiorno con angolo cottura e sala da pranzo oltre ad un bagno a servizio della zona giorno; al piano primo vi sono un disimpegno, due camere ed un bagno a servizio della zona notte.

I due piani sono collegati tramite una scala interna rivestita in marmo.

Le murature perimetrali sono realizzate in struttura mista di pietra e mattoni di spessore 50/60 cm e sono intonacate sulla facciata esterna; all'interno dell'appartamento le pareti sono intonacate con intonaco al civile con inserti in rivestimenti di piastrelle. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica (zona giorno) ed in legno (zona notte). Nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti sono in legno con vetri-camera 4+4 mm con antoni esterni. Il riscaldamento e la produzione di ACS avviene tramite una caldaia a metano.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 95 ed ha una altezza interna di m 2,50.

COMPENDIO IMMOBILIARE B (Comune di Aosta LOTTO B)

Trattasi di un appartamento (sub 59) collocato al quinto piano (sesto fuori terra) di un complesso condominiale denominato "Condominio Aosta". L'appartamento ha in dotazione una cantina (stesso subalterno) al piano secondo interrato ed una autorimessa (sub 28) al piano primo interrato.

L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, cucina, tre camere, corridoio-disimpegno, due bagni e terrazzo su tre lati (est, sud ed ovest).

L'appartamento è in posizione pregiata in quanto è all'ultimo piano di un condominio avente sei piani fuori terra con ampio terrazzo su tre lati (est, sud ed ovest) che consente una vista panoramica sulla città di Aosta e sulle montagne circostanti.

Le murature perimetrali sono in muratura in mattoni semi-pieni faccia a vista con soprastante cornicione in cls armato gettato faccia a vista con casseraatura a tavole di legno altezza 12 cm.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato; i serramenti sono in legno di spessore 75 mm con doppio vetro e con tapparelle oscuranti. Il riscaldamento e l'ACS sono prodotti dalla caldaia condominiale centralizzata funzionante a gasolio. Esiste inoltre un impianto di raffrescamento a funzionamento elettrico di potenza 3,6 kw.

Il terrazzo esterno è piastrellato in piastrelle di gres porcellanato per esterni ed è delimitato in parte (lati est ed ovest) da una muratura intonacata con soprastante scossalina e mancorrente in lamiera verniciata, in parte (lato Sud) da una ringhiera in ferro.

L'appartamento ha una altezza interna di m 2,70 e misura complessivamente mq 116, oltre al terrazzo esterno che misura mq 52,00.

La cantina, stesso subalterno dell'appartamento (sub 59) è collocata al piano secondo interrato, ha una superficie di mq 5,00 ed una altezza di m 2,85. La porta di accesso è in legno ed il pavimento è piastrellato con piastrelle di gres 25x25.

L'autorimessa (sub 28) è collocata al piano primo interrato; ha una superficie di mq 19 ed una altezza di m 3,25. E' contraddistinto dal n.ro "9", ha il portone basculante in lamiera preverniciata, le pareti interne intonacate ed il pavimento in piastrelle di gres.

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

COMPENDIO IMMOBILIARE A (Comune di Avise Frazione Runaz LOTTI A.1, A.2 e A.3)

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono posseduti da

[REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione durante la visita di sopralluogo del 29 giugno u.s. risultavano non abitate.

Non risultano contratti di affitto in corso.

COMPENDIO IMMOBILIARE B (Comune di Aosta LOTTO B)

L'appartamento oggetto di pignoramento **è attualmente occupato** in quanto è abitato dai Sig.ri Curcio Antonio e Sassone Cristina e dai loro familiari.

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

In via generale si conferma il "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c."

I beni costituenti la presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti formalità:

-) **ipoteca volontaria** iscritta in data 23.12.2014 ai nn. 11620/1643 [redacted]
[redacted] in data 18.12.2014 repertorio
n. 18542/11327 registrato ad Aosta il 22.12.2014 al n. 4541;

-) **ipoteca volontaria** iscritta in data 05.08.2015 ai nn. 7048/962 [redacted]
[redacted] repertorio n.
19040/11750 registrato ad Aosta il 05.08.2015 al n. 2614;

-) **ipoteca volontaria** iscritta in data 20.06.2017 ai nn. 5661/850 [redacted]
[redacted] repertorio n.
26911/1997;

-) **pignoramento immobiliare** trascritto il 10.09.2018 ai n.ri 8341/6340 come da verbale in data
03.07.2018 repertorio n. 1040 [redacted]
[redacted]

-) **pignoramento immobiliare** trascritto il 12.05.2023 ai n.ri 4623/3627 come da verbale in data
18.04.2023 repertorio n. 403/2023 [redacted]
[redacted]

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento per il titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per i conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

COMPENDIO IMMOBILIARE A (Comune di Avise Frazione Runaz LOTTI A.1, A.2 e A.3)

Lo scrivente stimatore ha eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Avise in data 05 settembre 2023.

Si ricorda che i tre appartamenti pignorati (sub 2, sub 3 e sub 4) coesistono in un fabbricato unico insistente sui mappali n. 427 e 428.

Il primo provvedimento edilizio rilevato (Denuncia di costruzione del 20.12.1960) riguarda il fabbricato nel suo complesso ed era un progetto di sistemazione del fabbricato rurale con costruzione di concimaia.

Successivamente, dal 1996 al 1998, sono stati rilevati gli interventi edilizi che hanno originato i tre appartamenti distinti a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

-) Concessione edilizia n. 96/18 del 18.11.1996;
-) Concessione edilizia in variante n. 23/97 del 18.11.1997;
-) Concessione edilizia in variante n. 18/98 del 31.05.1998.

Non è stato rilevato il certificato di agibilità dei tre appartamenti.

Durante il sopralluogo effettuato in sito si sono rilevate alcune difformità:

- a) nell'appartamento sub 2 (Lotto A.1) la dispensa accede ad un ulteriore locale di deposito che non è riportato sugli elaborati grafici rilevati all'ufficio tecnico e neppure sulle planimetrie catastali;
- b) nell'appartamento sub 3 (Lotto A.2) sugli elaborati grafici non è riportato un bagno rilevato al piano secondo a fianco della camera da letto.

Si stimano pertanto i seguenti costi di regolarizzazione:

-) Lotto A.1 (sub 2)

Regolarizzazione difformità rilevata Euro 3.000,00

Ottenimento certificato di abitabilità mancante Euro 5.000,00

-) Lotto A.2 (sub 3)

Regolarizzazione difformità rilevata Euro 3.000,00

Ottenimento certificato di abitabilità mancante Euro 5.000,00

-) Lotto A.3 (sub 4)

Ottenimento certificato di abitabilità mancante Euro 5.000,00

COMPENDIO IMMOBILIARE B (Comune di Aosta LOTTO B)

Lo scrivente stimatore ha eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Aosta data 23 agosto 2023 al fine di riscontrare in modo adeguato a tale porzione del quesito.

Il condominio "Aosta" che contiene l'appartamento, la cantina e l'autorimessa oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

-) Permesso edilizio n.ro 108/74 del 18.04.1974;
-) Variante del 10.12.1974;
-) Variante del 07.01.1975.

La dichiarazione di abitabilità n.ro 13/1976 è stata rilasciata dal Sindaco di Aosta in data 10 febbraio 1976.

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. qualora tra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta area dell'area con relative coordinate GPS;

COMPENDIO IMMOBILIARE A (Comune di Aoste Frazione Runaz LOTTI A.1, A.2 e A.3)

Allo stato attuale non vi sono spese condominiali.

COMPENDIO IMMOBILIARE B (Comune di Aosta LOTTO B)

Come già riferito in altra parte della presente relazione di stima l'appartamento, la cantina e l'autorimessa sono ricompresi nel condominio "Aosta".

La proprietaria ha fornito un prospetto riepilogativo delle spese condominiali riferite al consuntivo anni 2021_2022.

Le spese annuali assommano ad Euro 5.561,83 (di cui Euro 5.465,93 per il sub 59 (appartamento e cantina) ed Euro 95,90 per il sub 28 (autorimessa)).

Alla chiusura dell'esercizio 2021_2022 il **debito verso il condominio risultava essere di complessivi Euro 12.057,00** (di cui Euro 11.926,32 per il sub 59 (appartamento e cantina) ed Euro 124,68 per il sub 28 (autorimessa)).

La proprietaria ha inoltre comunicato che sono state approvate dall'assemblea condominiale spese straordinarie per le opere antincendio per una spesa pro-quota a carico delle unità immobiliari pignorate di circa Euro 1.000,00.

proceda alla verifica dell'esistenza di APE e, in mancanza, ove necessario, provveda alla redazione di Ape nel rispetto delle previsioni normative in materia, così come disposto dalla Circolare del Presidente del Tribunale inviata agli ordini professionali, con autorizzazione ad avvalersi di collaboratore – da indicare all'atto del giuramento – per i relativi incombeni (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;

COMPENDIO IMMOBILIARE A (Comune di Avise Frazione Runaz LOTTI A.1, A.2 e A.3)

Le informazioni ricevute dai proprietari e le verifiche effettuate presso l'UTC di Avise hanno consentito di appurare che nessuna delle tre unità immobiliari abitative oggetto di pignoramento era provvisto di APE.

Sono stati pertanto prodotti dallo scrivente stimatore i tre seguenti attestati energetici:

-) per l'appartamento al Foglio 41 particella 427 subalterno 2 graffato al Foglio 41 particella 428 subalterno 2 (Frazione Runaz 129; Lotto A.1) è stato redatto APE con Codice APE APE0078940 trasmesso in data 26.09.2023 e valido fino al 26.09.2033;

-) per l'appartamento al Foglio 41 particella 427 subalterno 3 graffato al Foglio 41 particella 428 subalterno 3 (Frazione Runaz 129; Lotto A.2) è stato redatto APE con Codice APE APE0078941 trasmesso in data 26.09.2023 e valido fino al 26.09.2033;

-) per l'appartamento al Foglio 41 particella 428 subalterno 4 (Frazione Runaz 133; Lotto A.3) è stato redatto APE con Codice APE APE0078942 trasmesso in data 27.09.2023 e valido fino al 26.09.2033.

COMPENDIO IMMOBILIARE B (Comune di Aosta LOTTO B)

E' stato rilevato che l'appartamento oggetto di pignoramento è dotato di attestato energetico **ACE-A326-3105** redatto in data **27.04.2014** e con **validità fino al 27.04.2024**.

indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e, in caso positivo, la presumibile percentuale di tale superamento;

Le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono così calcolate:

COMPENDIO IMMOBILIARE A (Comune di Avise Frazione Runaz LOTTI A.1, A.2 e A.3)

LOTTO A.1 (sub 2)

Appartamento piano terreno	mq 71,00 * 100 % =	MQ 71,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO A.1		MQ 71,00

LOTTO A.2 (sub 3)

Appartamento piano primo e secondo	mq 85,00 * 100 % =	MQ 85,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO A.2		MQ 85,00

LOTTO A.3 (sub 4)

Appartamento piano rialzato e primo	mq 95,00 * 100 % =	MQ 95,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO A.3		MQ 95,00

COMPENDIO IMMOBILIARE B (Comune di Aosta LOTTO B)**LOTTO B (appartamento e cantina sub 59 e autorimessa sub 28)**

Appartamento piano quinto	mq 116,00 * 100 % = MQ 116,00
Terrazzo (fino 25 mq)	mq 25,00 * 35% = MQ 8,75
Terrazzo (oltre 25 mq)	mq 27,00 * 10% = MQ 2,70
Cantina	mq 5,00 * 20% = MQ 1,00
Autorimessa	mq 19,00 * 45% = MQ 8,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO B	MQ 137,00

La stima dei beni oggetto di esecuzione è stata effettuata con riferimento alle quotazioni rilevate dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sul sito dell'Agenzia delle Entrate che paiono congruenti rispetto alla attuali quotazioni espresse dal mercato locale (ref. semestre 1 anno 2023).

COMPENDIO IMMOBILIARE A (Comune di Aise Frazione Runaz LOTTI A.1, A.2 e A.3)

Le quotazioni immobiliari sono riferite al Comune di Aise (Fascia/zona : Centrale/Capoluogo e Frazioni – Destinazione Residenziale).

Per quanto riguarda il valore al mq di riferimento per la valutazione della stima si è assunto (prudenzialmente) il valore medio riferito alla "Tipologia ABITAZIONI CIVILI in stato conservativo NORMALE". Esso risulta :

Euro/mq (1.050+1.400,00)/2 = 1.225,00 valore di mercato di riferimento

Viene ora effettuata una disamina delle **caratteristiche principali delle unità immobiliare da stimare** con pesatura riferita a tre scale di valori (scadente/assente (-5%), normale (0), ottimo (+5%)).

- a) Localizzazione : normale;
- b) Posizione ed esposizione : normale;
- c) Caratteristiche costruttive : normali;
- d) Caratteristiche igienico-sanitarie : normali;
- e) Dotazioni impiantistiche : normali;
- f) Stato di manutenzione : normale;
- g) Caratteristiche tecnologiche : normali;
- h) Accessibilità : normale;
- i) **Garanzia per vizi : assente.**

Si ottiene pertanto :

$1.225,00 * (100-5)/100 = 1.225,00 * 0,95 =$ **EURO/MQ 1.163,75 (VALORE DI STIMA PER METRO QUADRO)**

Si procede infine alla valorizzazione della stima degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare del compendio immobiliare A:

LOTTO A.1

Appartamento al Foglio 41 particella 427 subalterno 2 graffato al Foglio 41 particella 428 subalterno 2

Euro/mq 1.163,75 * mq 71,00 = EURO 82.626,25

Stima costi di regolarizzazione per difformità edilizie

e ottenimento certificato di agibilità (a dedurre) EURO 8.000,00

VALORE DI STIMA BENI EURO 74.626,25 arrotondato a EURO 74.600,00

LOTTO A.2

Appartamento al Foglio 41 particella 427 subalterno 3 graffato al Foglio 41 particella 428 subalterno 3

Euro/mq 1.163,75 * mq 85,00 = EURO 98.918,75

Stima costi di regolarizzazione per difformità edilizie

e ottenimento certificato di agibilità (a dedurre) EURO 8.000,00

VALORE DI STIMA BENI EURO 90.918,75 arrotondato a EURO 90.900,00

LOTTO A.3

Appartamento al Foglio 41 particella 428 subalterno 4

Euro/mq 1.163,75 * mq 95,00 = EURO 110.556,25

Stima costi di regolarizzazione per difformità edilizie

e ottenimento certificato di agibilità (a dedurre) EURO 5.000,00

VALORE DI STIMA BENI EURO 105.556,25 arrotondato a EURO 105.500,00

Non si registrano elementi per ritenere che la vendite possano produrre prezzi superiori a quelli sopra rappresentati.

Il compendio immobiliare A viene così complessivamente valorizzato :

LOTTO A.1 (sub 2) EURO 74.600,00

LOTTO A.2 (sub 3) EURO 90.900,00

LOTTO A.3 (sub 4) EURO 105.500,00

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE A EURO 271.000,00

COMPENDIO IMMOBILIARE B (Comune di Aosta LOTTO B)

Le quotazioni immobiliari sono riferite al Comune di Aosta (**Fascia/zona : Semicentrale/Fascia semicentrale Ovest-Nord – Destinazione Residenziale**).

Per quanto riguarda il valore al mq di riferimento per la valutazione della stima si è assunto (prudenzialmente) il **valore medio** riferito alla "Tipologia ABITAZIONI CIVILI in stato conservativo OTTIMO". Esso risulta :

Euro/mq $(2.400,00+3.500,00)/2 = 2.950,00$ valore di mercato di riferimento

Viene ora effettuata una disamina delle **caratteristiche principali delle unità immobiliare da stimare** con pesatura riferita a tre scale di valori (scadente/assente (-5%), normale (0), ottimo (+5%)).

- a) Localizzazione : normale;
- b) Posizione ed esposizione : ottima;
- c) Caratteristiche costruttive : normali;
- d) Caratteristiche igienico-sanitarie : normali;
- e) Dotazioni impiantistiche : normali;
- f) Stato di manutenzione : normale;
- g) Caratteristiche tecnologiche : normali;
- h) Accessibilità : normale;
- i) **Garanzia per vizi : assente.**

Si ottiene pertanto :

$2.950,00 * 100/100 = 2.950,00 * 1,00 =$ **EURO/MQ 2.950,00 (VALORE DI STIMA PER METRO QUADRO)**

Si procede infine alla valorizzazione della stima degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare del compendio immobiliare A:

LOTTO B

Appartamento (con cantina) al Foglio 33 particella 91 subalterno 59

Autorimessa al Foglio 33 particella 91 subalterno 28

Euro/mq $2.950,00 * \text{mq } 137,00 =$ **EURO 404.150,00**

A dedurre spese condominiali a debito verso il Condominio "Aosta" EURO 12.057,00

VALORE DI STIMA BENI EURO 392.093,00 arrotondato a EURO 392.000,00

Non si registrano elementi per ritenere che la vendite possano produrre prezzi superiori a quelli sopra rappresentati.

Il compendio immobiliare B viene così complessivamente valorizzato :

LOTTO B EURO 392.000,00

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE B EURO 392.000,00

A conclusione della presente relazione di stima si determina il valore totale dei beni oggetto di esecuzione immobiliare:

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE A EURO 271.000,00

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE B EURO 392.000,00

TOTALE COMPLESSIVO EURO 663.000,00

accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;

-verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per

l'intero o pro-quota (nel qual caso specifichi se il bene sia comodamente divisibile),

provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene;

-accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze della certificazione notarile e le unità immobiliari in esecuzione risultano [REDACTED]

Gli esecutati sono soggetti privati, pertanto il trasferimento dei beni non è soggetto alla applicazione dell'IVA.

ADEMPIMENTI PERITO STIMATORE

In ottemperanza a quanto richiesto al termine del quesito peritale lo scrivente perito stimatore trasmette la presente perizia di stima in cancelleria per via telematica.

Inoltre trasmette l'elaborato di stima a:

[REDACTED]

Verres, li 16 ottobre 2023

Ctu Ferrero Dario
(documento sottoscritto con firma digitale)