

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 37/2023

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 06 luglio 2023, veniva designato c.t.u. stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 37/2023, in epigrafe indicata.

In data 06 luglio 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 eventi 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 area 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).

Il CTU ha accettato l'incarico ed ha prestato la dichiarazione di impegno con giuramento depositato in modalità telematica; la scadenza per la consegna dell'elaborato di consulenza tecnica veniva fissata al **30 ottobre 2023**.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE

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

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

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nel comune di Saint Rhemy en Bosses e sono denunciate al **Catasto Fabbricati** come segue:

Comune di Saint Rhemy en Bosses :

Foglio 1 particella 41 subalterno 1 categoria D/2, rendita Euro 1.774,00 Località La Cantina piano : S1 – T - 1 - 2;

Foglio 1 particella 41 subalterno 2 categoria C/1, classe U consistenza 29 mq, superficie catastale 39 mq; rendita Euro 396,90 Località La Cantina piano : S1.

Inoltre oggetto di pignoramento e pertanto della presente stima risulta il terreno pertinenziale alle unità immobiliari sopra rappresentate denunciato al **Catasto Terreni** (Comune di Saint Rhemy en Bosses) come segue :

Foglio 1 particella 41 ente urbano superficie mq 785 (are 07, centiare 85) senza reddito

Confini :

Le unità immobiliari di cui al Foglio 1 particella 41 sub 1 e Foglio 1 particella 41 sub 2 sono ricomprese nel terreno pertinenziale (C.T.) Foglio 1 particella 41, ente urbano di mq 785 (are 07 ca

85). Tale ente urbano confina con il mappale 38, la strada statale 27 del Gran San Bernardo, altro foglio di mappa e passaggio pubblico.

Il sub 1 confina: al piano seminterrato con il sub 2, con il terrapieno e con il mappale 41; al piano primo e al piano ammezzato con la strada statale 27 del Gran San Bernardo e con il mappale 41 su 3 lati.

Il sub 2 confina: al piano seminterrato con il sub 1 e con il mappale 41.

I beni sopra rappresentati risultano intestati a:

_____ in

proprietà per 1/1.

Si allegano alla presente relazione:

-) la visura catastale aggiornata;
-) le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Aosta;
-) il "Certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dal comune di Saint Rhemy en Bosses in data 09 ottobre 2023 (prot. n. 0005197);
-) parte della documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo del 01 agosto 2023.

2) una sommaria descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliari (sub 1 e sub 2) situate nel Comune di Saint Rhemy en Bosses in un fabbricato di 4 piani (due fuori terra lato strada statale, tre fuori terra sul lato opposto) a pianta rettangolare di superficie 183,00 mq ogni piano (lati mediamente di m 20,80 e m 8,80) in fregio alla strada statale 27 del Gran San Bernardo (per la precisione al km 30+500).

Il fabbricato è particolarmente datato (si presume la costruzione risalente agli inizi del secolo scorso) ed in mediocri condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare al Foglio 1 particella 41 sub 1 occupa interamente il piano ammezzato ed il piano primo: il piano seminterrato è condiviso con il sub 2 (avente superficie di mq 56,00). Pertanto la pertinenza del sub 1 al piano seminterrato è di mq 127,00. Esistono ancora alcuni locali deposito al piano interrato per una superficie di mq 92,00. L'altitudine ove sorge il fabbricato è 2.205 m slm.

Il sub 1 è identificato come fabbricato adibito ad attività turistico ricettiva extra-alberghiera e comprende: al piano seminterrato lavanderia, n. 2 disimpegni, dispensa, n. 2 camere, servizi igienici e locale termico; al piano ammezzato disimpegno/ripostiglio, cucina, sala da pranzo, soggiorno, servizi igienici comuni, camera e camera con servizio igienico; al piano primo n. 4 camere con servizio igienico, n.ro 2 camere, servizi igienici comuni, guardaroba/disimpegno e soggiorno.

Il sub 2 è costituito da ingresso, zona bar con zona preparazione cibo, n.ro 2 disimpegni, locale tecnico e wc disabili.

Le altezze interpiano sono m 3,00 (piano primo e piano ammezzato) e m 3,30 (piano seminterrato).

Il piano interrato ha una altezza interna di m 2,40.

Il fabbricato, nel suo complesso, è realizzato in murature portanti in pietra di spessore 80 cm con giunti stilati in cls, senza isolante interposto e con intonaco di rasatura sulla facciata esterna ed interna; orizzontamenti in voltini e putrelle e volte in pietra per il piano interrato. L'orditura del tetto è in legno ed il tetto è in lose di pietra.

Alcuni locali sono dotati di perlinatura in legno verticale fino ad una altezza di circa m 2,00.

Il pavimento è in piastrelle di cemento granigliate nelle zone di passaggio, in legno nelle camere.

Nei servizi igienici i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica cm 20*20.

I serramenti sono in legno con doppia finestra di spessore 70 mm (1 lato esterno, 1 lato interno) distanziate tra loro di 40 cm con vetro singolo di spessore 3 mm.

Il riscaldamento è realizzato con n.ro 6 stufe a pellet equamente distribuite a tutti i livelli.

L'ACS viene prodotta tramite un bollitore da 250 litri alimentato tramite bombole di GPL.

Si consideri che la struttura è raggiungibile dalla strada statale 27 del Gran San Bernardo nel periodo da giugno ad ottobre in quanto negli altri mesi la strada viene chiusa al traffico per le ingenti precipitazioni nevose.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono posseduti in proprietà per 1/1 dalla

[REDACTED]

Al momento del sopralluogo il fabbricato era vuoto.

Non risultano contratti di affitto in corso.

[REDACTED] che ha accompagnato [REDACTED] durante il sopralluogo in sito eseguito il 01 agosto 2023 ha comunicato verbalmente ai presenti che esiste un contratto di comodato d'uso, a titolo gratuito, alla [REDACTED] al fine di godere del compendio pignorato. A tutt'oggi tale contratto, in forma scritta, non è stato ancora trasmesso allo scrivente.

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 la analisi e sintesi della certificazione ipo-catastale storico ventennale depositata dal creditore procedente sul portale telematico (alla data del 21.06.2023).

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

-) ISCRIZIONE CONTRO DEL 08.04.2010 Atto del 15.03.2010 Repertorio 176123 Raccolta 62831 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

-) ISCRIZIONE CONTRO DEL 23.09.2016 Atto del 14.09.2016 Repertorio 201641 Raccolta 75017 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

-) TRASCRIZIONE CONTRO per pignoramento immobiliare trascritto ad Aosta il 20.06.2023 ai n.ri 6148/4893 Atto del 25.05.2023 Fasc. 566 a favore di [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 eventi 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

Lo scrivente stimatore ha eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Saint Rhemy en Bosses in data 04.10.2023 al fine di riscontrare in modo adeguato a tale porzione del quesito.

Presso l'utc comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie insistenti sul fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare:

-) Autorizzazione edilizia n. 08/87 del 18.05.1987;

-) Concessione edilizia n. 18/04 del 09.07.2004;

-) DIA del 27.04.2010;

-) DIA del 29.05.2012.

E' stato rilevato anche il Certificato di agibilità (relativamente al sub 1) prot. n. 1625 del 29.06.2010.

Gli elaborati grafici visionati presso l'utc comunale e le planimetrie catastali risultano sostanzialmente corrispondenti alla situazione accertata durante il sopralluogo eseguito in data 01 agosto 2023.

Per l'ottenimento del certificato di agibilità del sub 2 (non rilevato nella documentazione visionata presso l'utc comunale) si stimano **Euro 3.000,00** per la pratica di regolarizzazione.

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;

Non vi sono spese condominiali.

L'unico terreno (ente urbano) oggetto di pignoramento è quello pertinenziale al fabbricato contenente il sub 1 e sub 2; è identificato al C.T. Foglio 1 particella 41 e di seguito si forniscono le coordinate GPS :

N = 45,861270; E = 7,159770; Z= 2205.

Si allega alla presente relazione di stima la veduta satellitare del terreno (ente urbano) sopra rappresentato.

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;

Le verifiche effettuate presso l'UTC di Saint Rhemy en Bosses hanno consentito di appurare che nessuna delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento (sub 1 e sub 2) era provvisto di APE.

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

- per la unità immobiliare al Foglio 1 particella 41 subalterno 1 (Località La Cantina) APE con **Codice APE APE0079446** trasmesso in data **14.10.2023** e valido sino al **13.10.2033**;
- per la unità immobiliare al Foglio 1 particella 41 subalterno 2 (Località La Cantina) APE con **Codice APE APE0079447** trasmesso in data **14.10.2023** e valido sino al **13.10.2033**.

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;

La **superficie commerciale** complessiva delle unità immobiliari in esecuzione (sub 1, sub 2 e terreno pertinenziale) sono così complessivamente calcolate:

Sub 1

Piano primo	mq	183,00 * 100 % = MQ	183,00
Piano ammezzato	mq	183,00 * 100 % = MQ	183,00
Piano seminterrato	mq	127,00 * 100 % = MQ	127,00
Piano interrato (depositi)	mq	92,00 * 35 % = MQ	32,20

Sub 2

Piano seminterrato	mq	56,00 * 100 % = MQ	56,00
--------------------	----	--------------------	-------

Terreno pertinenziale (fino 25 mq) mq 25,00 * 10 % = MQ 2,50

Terreno pertinenziale (oltre 25 mq) mq 760,00 * 2 % = MQ 15,20

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE **MQ 598,90**

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 (**rif. semestre 1 anno 2023**) e riferiti al **Comune di Saint Rhemy en Bosses (Fascia/zona: Extraurbana/Residuale Montana - Destinazione Residenziale).**

Per quanto riguarda il valore al mq di riferimento per la valutazione della stima si è assunto (prudenzialmente) il **valore minimo** riferito alla "Tipologia Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale". Esso risulta:

Euro/mq 900,00 valore di mercato di riferimento

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

- a) Localizzazione : normale (vedere nota in calce);
- 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 :

$$900,00 * 100/100 = 900,00 * 1,00 = \text{EURO/MQ } 900,00$$

Nota bene : oltre alle valutazioni sopra rappresentate occorre tenere presente, ai fini della stima valutativa, che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è collocato ad una altitudine di m 2.205 s.l.m. ed è raggiungibile, con autoveicoli, unicamente nei mesi di giugno, luglio, agosto, settembre e parte di ottobre dato che nei mesi restanti (da ottobre a maggio) la strada statale n. 27 del Gran San Bernardo viene chiusa al traffico a causa delle ingenti precipitazioni nevose.

In ragione di ciò si ritiene necessario introdurre un valore riduttivo del 25% rispetto al valore precedentemente calcolato.

In definitiva si ottiene:

$$\text{Euro/mq } 900,00 * 0,75 = \text{EURO/MQ } 675,00 \text{ (VALORE DI STIMA PER METRO QUADRO)}$$

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

Fabbricato isolato di 4 piani (2 f.t. lato strada oltre 2 piano seminterrato e piano interrato) identificato al Comune di Saint Rhemy en Bosses al Foglio 1 particella 41 subalterno 1 e al Foglio 1 particella 41 subalterno 2 oltre al terreno pertinenziale identificato al Foglio 1 particella 41

Euro/mq 675,00 * mq 598,90 =	EURO	404.257,50
Costi di regolarizzazione per ottenere agibilità sub 2 (a dedurre)	EURO	3.000,00
VALORE DI STIMA BENI EURO 401.257,50 arrotondato a	EURO	401.000,00

Non si registrano elementi per ritenere che la vendita possa produrre un prezzo superiore a quello sopra rappresentato.

*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 documentazione depositata nel portale telematico e le unità immobiliari in esecuzione risultano in proprietà per 1/1

Dato che il soggetto esecutato è una società, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento dell'IVA di legge, evidentemente qualora la cessione non sia esente IVA per particolari regimi fiscali del cedente.



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:



Verres, li 30 ottobre 2023

Perito stimatore : Ferrero Dario

