

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLFPFP70R30H703G

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa N.R.G. E.I. n. 8/2024

di

Olympia SPV S.r.l.
creditore procedente

Vs.

debitore esecutato

GIUDICE ESECUTORE
DOTT.SA DE LUCA GIULIA

C.T.U. INCARICATO
DOTT. ING. FILIPPELLA FILIPPO

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

SOMMARIO

REVISIONI

OPERAZIONI PERITALI

QUESITI OGGETTO DELLA PERIZIA

- QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 9
- QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO 14
- QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. 18
- QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 18
- QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO 20
- QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO. 21
- QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE. 21
- QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. 22
- QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. 22
- QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. 22
- QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. 22
- QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI 22

ALLEGATI

3

4

5

9

14

18

18

20

21

21

22

22

22

22

22

25

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLFPFP70R30H703G

REVISIONI

Il seguente documento è stato redatto dal **Dott. Ing. Filippella Filippo**, in qualità di C.T.U. per la causa **N.R.G. E.I. n. 8/2024 di Olympia SVP S.r.l. vs. [REDACTED]**.

Tutti i dati acquisiti all'uopo sono tutelati dalle disposizioni di legge in materia di tutela dei dati personali
Regolamento UE 2016/679 e D. Lgs. 101/2018 e s.m.i.

La revisione del documento è la 1.0.

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte con due sopralluoghi in data 18 aprile ed 11 giugno 2024 per ispezionare l'immobile, acquisire documentazione e materiale fotografico, effettuare rilievi e constatare lo stato de facto dell'immobile di proprietà degli esecutati [REDACTED] sito nel Comune di Verrès (AO) alla Via degli Artifici, n° 12 identificato al catasto alla Sezione urbana foglio 5 particella 101 e subalterno 12.

In data 25 aprile 2024 è stato depositato a firma congiunta con il custode nominato, Avv. Dondeynaz Elena, l'allegato 2 relativo a:

- Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari;
- Verificare se l'immobile pignorato è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (art. 1 commi 376 e 377 della legge n. 178/2020);

In data 2 maggio è stata completata l'acquisizione dei documenti di cui all'allegato 2 con l'acquisizione del regime patrimoniale del sig. [REDACTED], documento depositato agli atti da parte del custode giudiziario.

In data 3 maggio è stato effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Verrès per acquisire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha potuto redigere il seguente rapporto di stima, che nelle pagine successive, dotato dei documenti allegati e puntualmente elencati in calce alla presente, si articola nei successivi paragrafi.

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLFPFP70R30H703G

QUESITI OGGETTO DELLA PERIZIA

I quesiti richiesti dal Giudice dell'esecuzione, per i quali è richiesta una risposta separata, sono riportati di seguito:

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLFPFP70R30H703G

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Diritti reali

L'immobile è di **piena proprietà**, in quota del 50% per ciascuno e congiuntamente per l'intero, degli esecutati [REDACTED], e corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Beni oggetto del pignoramento

Il bene indicato nell'atto di pignoramento è il seguente:

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	12	A/3		6,5			Via Artifici, 8 – piano 1

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, è così censita all'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Valle d'Aosta - Ufficio Provinciale- - Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, del Comune di Verrès (AO) (allegato n° 1):

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	12	A/3	2	6,5	Totale: 156 m ² Totale (escluse aree scoperte): 150 m ²	527,04 €	Via Artifici, 8 – piano 1-2

Non si rilevano difformità formali dei dati indicati nell'atto di pignoramento rispetto ai dati catastali acquisiti tramite visura catastale dell'immobile.

Non si rilevano difformità sostanziali dei dati indicati nell'atto di pignoramento rispetto ai dati catastali acquisiti tramite visura catastale dell'immobile ed in seguito ai sopralluoghi effettuati presso l'immobile per le operazioni peritali.

Si segnala solamente che l'immobile è censito presso la toponomastica comunale e l'anagrafe al numero civico 12, anziché al numero civico 8.

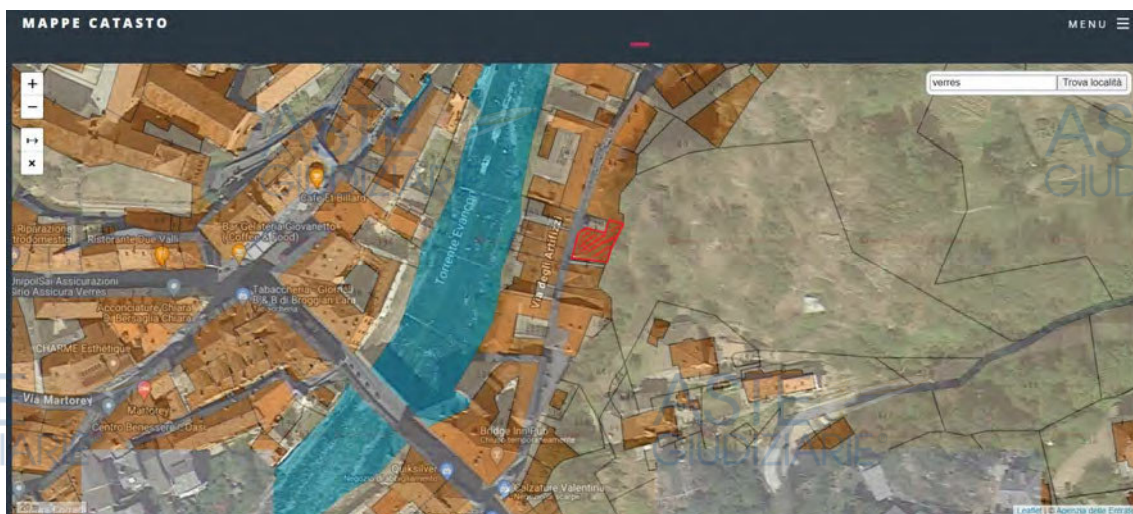
Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

Dal confronto tra la mappa catastale e le ortofoto (estratto dall'Ortofoto 2012 di proprietà della Regione Autonoma Valle d'Aosta) si riscontra la corretta identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato 7)



Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLFPFP70R30H703G

Procedure di espropriazione per pubblica utilità

Non risultano presenti procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Individuazione del lotto

In esito di un attento studio degli atti in causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un unico lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

LOTTO UNICO
Unità immobiliare adibita ad abitazione sviluppata su due livelli Ubicazione: Verrès (AO) – Via Artifizì, n° 12

Ubicazione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di n° 1 unità immobiliare situata a Verrès (AO) alla Via Artifizì, n° 12.

Identificazione catastale

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, è così censita all'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Valle d'Aosta - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, del Comune di Verrès (AO) (allegato n° 1):

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	12	A/3	2	6,5	Totale: 156 m ² Totale (escluse aree scoperte): 150 m ²	527,04 €	Via Artifizì, 8 - piano 1-2

Coerenze – confini

Da esame degli elaborati agli atti e catastali acquisiti emerge che la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sopra indicata, ovvero unità immobiliare adibita ad abitazione sviluppata due livelli (piano

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

primo e secondo), al piano terra è presente un'autorimessa non di proprietà, ed è delimitata dai seguenti confini:

- Sul lato Ovest l'immobile insiste su parete rocciosa roccia (Part 509);
- Sul lato Est l'immobile insiste sulla via Artifizì;
- Sul lato Nord l'immobile confina con il sub 13 e 14 della Part. 101;
- Sul lato Sud l'immobile insiste su spazio vuoto di separazione con la Part. 479.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Descrizione del contesto di zona

La zona fa parte del centro storico del comune di Verrès (AO) è caratterizzata da edilizia residenziale di bassa-intensità.

E' provvista di servizi di urbanizzazione primaria, l'accesso all'immobile avviene attraverso Via Artifizì. Nelle vicinanze sono presenti servizi quali bar, edicola, tabaccheria, negozi di vario genere, in un contesto tipico da piccolo centro storico. In opposizione a Via Artifizì, in Via Franchetè, c'è un parcheggio pubblico orario.

La città di Verrès è collegata all'autostrada A5 tramite uscita dell'omonimo casello autostradale e tramite stazione ferroviaria. Sono presenti servizi pubblici nelle vicinanze.

Le zone limitrofe sono di tipo residenziale.

Descrizione immobiliare analitica

L'immobile oggetto di pignoramento è accessibile tramite Via Artifizì. La toponomastica del comune di Verrès individua l'unità con il numero civico 12 a differenza di quanto riportato sui dati catastali (n° 8). L'unità immobiliare in oggetto, di cui alla Particella n. 101 Foglio 5 Sub 12 è costituita da un'unità immobiliare adibita ad abitazione realizzata su due livelli.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, di cui il piano terra (Sub 9 e 11) è adibito ad autorimessa e cantina, con accesso indipendente e non fa parte dell'immobile pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di pertinenze, né di dotazioni condominiali.

Le opere relative al fabbricato sono state edificate con regolari titoli edilizi-urbanistici ed hanno subito una ristrutturazione in seguito alla concessione edilizia n° 40/01 del 08-08-2001 e DIA n° 102/05 del 11-10-2005 in seguito alla quale l'immobile è stato dichiarato agibile.

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala indipendente situata in un cortile lato Nord-Ovest che è interrotta da una cancellata, tra il piano terra ed il piano primo, dotata di portoncino in metallo che consente l'accesso ai piani superiori.

Lo sviluppo dell'immobile in pianta è di forma circa trapezoidale ed è costituito da un piano primo a cui si accede tramite un balcone che funge da pianerottolo a cui si accede tramite le scale.



Fig. 1 - Via Artifici, 12



Fig. 2 - Accesso immobile

Piano primo:

Si accede all'immobile attraverso una porta vetrata che conduce ad un primo ambiente che funge da cucina, con piastrelle in gres 30x30, le pareti tinte in bianco tranne in una parte sulla destra rispetto all'ingresso in cui è stata lasciata una parte di muratura a vista. Sulla sinistra rispetto all'ingresso c'è un bagno dotato di vasca e di vano per la lavatrice, ricoperto in parte con piastrelle colore azzurro/blu/celeste. Proseguendo avanti c'è una stanza aperta destinata a soggiorno con un piano in muratura di circa 1,00 di altezza destinato separare l'ambiente principale dalla parte della stanza che ospita la scala in metallo e legno per l'accesso al piano secondo. Nella stanza indicata come soggiorno è presente una finestra che fa accedere ad un piccolo balcone il cui pavimento è realizzato in legno. All'esterno del piano tramite una scala si accede esternamente al secondo piano ed a metà tra i due piani al locale tecnico che contiene la centrale termica (caldaia a condensazione). Le finestre sono in legno con vetrocamera e oscuri esterni in legno, le porte interne sono tamburate con maniglie tipo standard.

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G



Fig. 3 – Primo piano ingresso



Fig. 4 – Primo piano cucina



Fig. 5 – Primo piano bagno

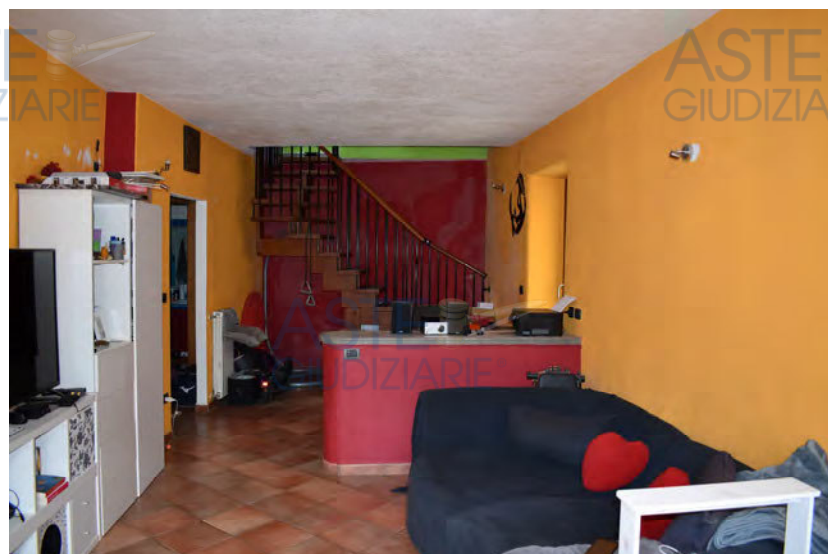


Fig. 6 – Primo piano soggiorno

Secondo piano:

Si accede al secondo piano tramite la scala interna. Il primo ambiente che si incontra è un piccolo bagno dotato di doccia rivestito in parte con piastrelle di colore celeste e pavimentato con piastrelle in gres 30x30. Sono presenti altre due stanze che fungono da camere da letto, dotate di cabine armadio ricavate negli spazi che danno verso la parete rocciosa e dotate di vuoti tecnici utilizzati come ripostigli, tinteggiate e pavimentate con piastrelle in gres 30x30. L'altezza del secondo piano decresce dai 3,20 metri dell'area

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

dedicata a cabina armadio ai 0,50 metri del vuoto tecnico dedicato a ripostiglio. Dalla camera sulla destra rispetto alla scala di accesso al piano secondo, tramite due gradini, si accede ad una porta finestra che consente di uscire verso un piccolo balcone collegato alla scala esterna di accesso all'immobile. Le finestre sono in legno con vetrocamera e oscuri esterni in legno, le porte interne sono tamburate con maniglie tipo standard. Il soffitto del secondo piano è realizzato in travatura di legno massello e la copertura è realizzata con lose in pietra. Nel soffitto sono ricavate finestre a lucernaio che danno luce alle stanze da letto dal tetto.



Fig. 7 – Secondo piano bagno

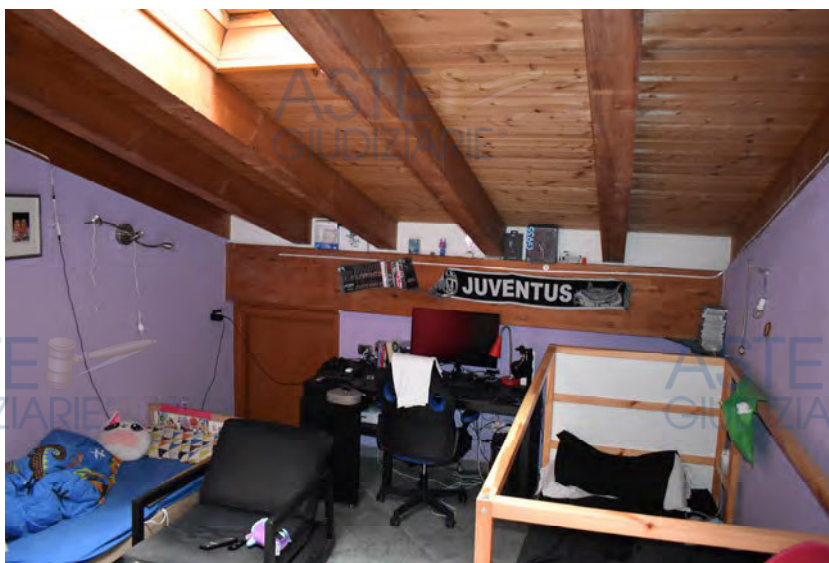


Fig. 8 – Secondo piano camera letto 1



Fig. 9 – Secondo piano cabina armadio

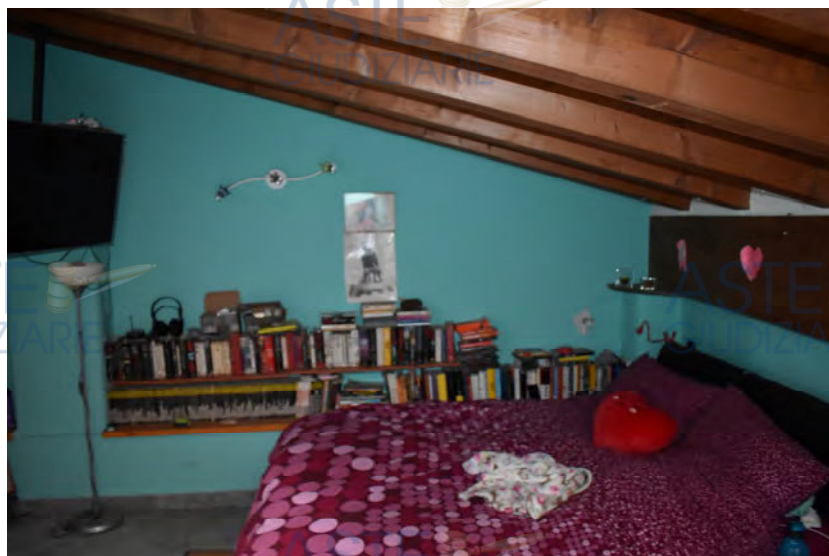


Fig. 10 – Secondo piano camera letto 2

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

Impianti:

La dotazione impiantistica è composta da: impianto elettrico risalente alla data di costruzione; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas metano di rete posta in apposita nicchia esterna a parete accessibile dal terrazzo, e termosifoni in acciaio accoppiato. Non si è potuto verificare la tipologia e stato della caldaia in quanto lo sportello della nicchia di protezione risultava chiuso. E' dotata di impianto elettrico e quadro elettrico posizionato a parete all'ingresso, citofono, termostato di zona con antenna tv, cucina a gas.

Stato di conservazione del cespite

In generale le condizioni del fabbricato appaiono buone anche se le zone esterne sono lasciate in abbandono. Le condizioni interne dell'appartamento sono buone, la sig.ra [REDACTED] ha fatto notare la presenza di una leggera infiltrazione nella finestra del lucernaio della stanza posta a destra rispetto alle scale, ma dall'ultimo sopralluogo effettuato, non si evidenziavano infiltrazioni nonostante nei giorni precedenti avesse piovuto. Probabilmente è dovuto ad una non completa chiusura della finestra durante le giornate di pioggia. Il mobilio, gli oggetti e gli effetti personali sono di proprietà degli esecutati.

Conclusioni

Per quanto riguarda l'appartamento è abitabile e non necessita di interventi di sistemazione ad eccezione delle parti esterne che sono in stato di abbandono e necessitano di interventi di pulizia.

Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento ai dettati del Manuale Banca dati Quotazioni OMI Allegato 5 realizzato dall'Agenzia del Territorio. Per la relazione in oggetto si utilizzano i seguenti concetti: fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Destinazione	Sup. misurata calpestabile mq	Superficie misurata lorda mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Abitazione/appartamento	101,79	150	100%	150
Terrazzi	5,80	6	30%	4,61
Totale superficie commerciale (SCV)				154,61

ASTE GIUDIZIARIE **IN**

ASTE
TRIALE E DELL'INFORM
GIUDIZIARIE®

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPFPP70R30H703G

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE
PIANO SECONDO



Comune di Ve

ASTE GIUDIZIARIE®

Studio di Ingegneria Filippella

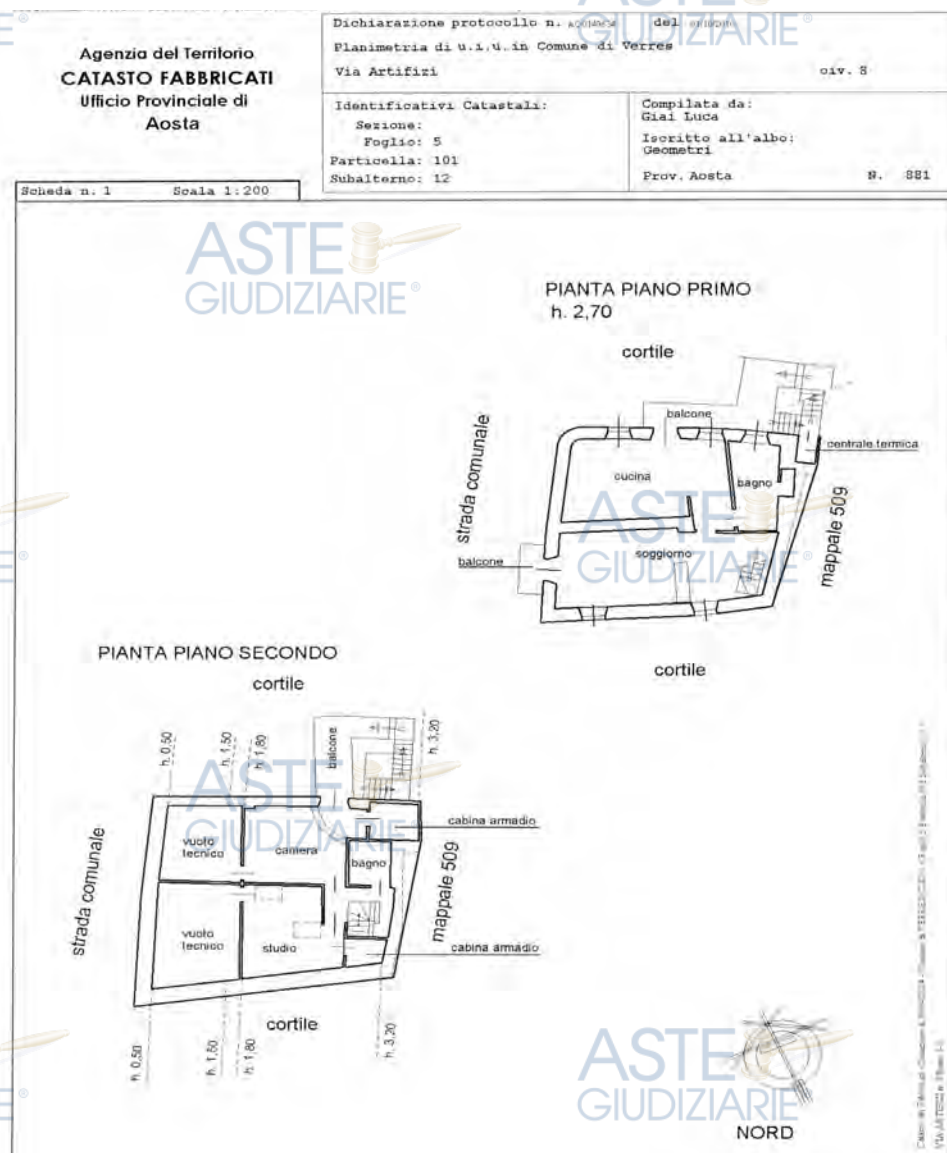
DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 - C.F. FLFPFP70R30H703G

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	12	A/3	2	6,5	Totale: 156 m ² Totale (escluse aree scoperte): 150 m ²	527,04 €	Via Artifizini, 8 - piano 1-2

Planimetria catastale



Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

Ricostruzione storia catastale immobile

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/2005

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	10	A/3	2	6,5		527,04 €	Via Artifici, 8 – piano T-1-2
Variazione del 25/10/2005 pratica n. AO0093200 in atti dal 25/10/2005 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14712.1/2005)									

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/10/2006

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	10	A/3	2	6,5		527,04 €	Via Artifici, 8 – piano T-1-2
Variazione nel classamento del 25/10/2006 pratica n. AO0106925 in atti dal 25/10/2006 Variazione di classamento (n. 16670.1/2006)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2010

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	12	A/3	2	6,5		527,04 €	Via Artifici, 8 – piano 1-2
Divisione del 01/10/2010 pratica n. AO0149634 in atti dal 01/10/2010 Divisione (n. 6131.1/2010)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLFPFP70R30H703G

	5	101	12	A/3	2	6,5		527,04 €	Via Artifici, 8 – piano 1-2
Variazione del classamento del 01/10/2011 pratica n. AO0196028 in atti dal 01/10/2011 Variazione di classamento (n. 96482.1/2011)									

Unità immobiliare dal 09/11/2015

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	12	A/3	2	6,5	Totale: 156 m ² Totale (escluse aree scoperte): 150 m ²	527,04 €	Via Artifici, 8 – piano 1-2
Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura di dati di superficie									

Rispondenza dati catastali atto pignoramento: i dati corrispondono.

Rispondenza dati catastali nota di trascrizione: i dati corrispondono.

Rispondenza dati catastali negozio di acquisto: i dati corrispondono.

Non risultano variazioni richieste o disposte successivamente alla data di trascrizione dell'immobile.

Differmità tra situazione reale e planimetria catastale

Dall'analisi dei dati non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Accertamento della conformità catastale del bene pignorato

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati i dati catastali ultimi agli atti, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di AO: Sez. Urbana, Foglio 5, Particella 101, Sub 12, si dichiara la conformità catastale.

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLFPFP70R30H703G

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Verrès (AO) alla via Artifici n. 12, piano 1-2; è composto da 6,5 vani (cucina, soggiorno, due bagni, due camere), confina con cortile a sud, con cortile a nord, con strada comunale ad ovest, con parete rocciosa ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Verrès (AO) al foglio 5, p.lla 101, sub 12; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è concessione edilizia n. 40/01 del 08/08/2001, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE Euro 153.000,00 (centocinquantatremila/00).

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Storia intestatari immobile

- Atto di compravendita immobiliare del 20/10/2010

- Intestatari dell'immobile: [REDACTED] ½ piena proprietà; [REDACTED] ½ piena proprietà.
- Atto notarile di compravendita del 20/10/2010 rep. 40679/1746 – trascritto il 21/10/2010 al n. 8648 di formalità.
- Provenienza: Di Stefano Antonella ½ piena proprietà; Zanella Fabio ½ piena proprietà.

- Atto di compravendita immobiliare del 08/02/2001

- Intestatari dell'immobile: Di Stefano Antonella ½ piena proprietà; Zanella Fabio ½ piena proprietà.
- Atto notarile di compravendita del 08/02/2001 rep. 11027/1746 – trascritto il 09/02/2001 al n. 829 di formalità.
- Provenienza: Biava Gianfranco piena proprietà.

Ricostruzione storia catastale immobile

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/2005

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
----	-----	-------	------	--------	--------	----------	----------------	---------	-----------

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPFPP70R30H703G

	5	101	10	A/3	2	6,5		527,04 €	Via Artifici, 8 – piano T-1-2
Variazione del 25/10/2005 pratica n. AO0093200 in atti dal 25/10/2005 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14712.1/2005)									

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/10/2006

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	10	A/3	2	6,5		527,04 €	Via Artifici, 8 – piano T-1-2
Variazione nel classamento del 25/10/2006 pratica n. AO0106925 in atti dal 25/10/2006 Variazione di classamento (n. 16670.1/2006)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2010

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	12	A/3	2	6,5		527,04 €	Via Artifici, 8 – piano 1-2
Divisione del 01/10/2010 pratica n. AO0149634 in atti dal 01/10/2010 Divisione (n. 6131.1/2010)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	12	A/3	2	6,5		527,04 €	Via Artifici, 8 – piano 1-2
Variazione del classamento del 01/10/2011 pratica n. AO0196028 in atti dal 01/10/2011 Variazione di classamento (n. 96482.1/2011)									

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLFPFP70R30H703G

Unità immobiliare dal 09/11/2015

SU	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
	5	101	12	A/3	2	6,5	Totale: 156 m ² Totale (escluse aree scoperte): 150 m ²	527,04 €	Via Artifizii, 8 - piano 1-2
Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura di dati di superficie									

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

L'immobile originariamente edificato negli anni '50, successivamente è stato oggetto di risanamento conservativo.

Dalla documentazione ottenuta mediante accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verrés (AO), sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

1. C.E. n° 40/01 del 08-08-2001 per "Lavori di risanamento conservativo" di fabbricato sito in Via Artifizii, su area distinta a Nuovo Catasto Urbano al Foglio n° 5 part. 101 sub 8 presentata in data 02-05-2001 prot. N° 2765.
2. D.I.A. n° 105/05 del 10-10-2005 per "Diversa distribuzione dei locali interni al fabbricato di civile abitazione sito in via Artifizii" presentata in data 11-10-2005 prot. N° 7609.

Dai riscontri effettuati risulta la rispondenza dell'unità immobiliare alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

I lavori si sono conclusi in data 01-08-2005, l'accatastamento è avvenuto in data 25-10-2005 ed il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 24-01-2006.

Destinazione urbanistica nell'area ove ricade il bene

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, pubblicato sul sito web del Comune di Verrés (AO), si è accertato che le consistenze immobiliari in oggetto di stima hanno come destinazione urbanistica quella

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

relativa ad abitazione permanente o principale e ricadono in Zona territoriale Omogenea A2, come indicata nella C.E. n. 40/01.

Conformità urbanistico-edilizia

Dal confronto/verifica dello stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia ultima agli atti, effettuate misurazioni di massima a campione, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di AO: Sez. Urbana, Foglio 5, Particella 101, Sub 12, si dichiara la conformità urbanistico-edilizia.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'immobile pignorato è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dai suoi due figli minori.

Il sig. [REDACTED] risulta trasferito in [REDACTED] come da certificato di residenza estratto dall'anagrafe nazionale della popolazione residente.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

A seguito di verifica con il custode giudiziario, dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta:

- Non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- Non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- L'immobile non fa parte di un condominio;
- Non sono presenti atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- Non si sono riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non sono presenti vincoli sul bene oggetto di pignoramento.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni ipotecarie:

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

- Iscrizione del 21/10/2010 – Registro particolare 1942 Registro Generale 11298 Pubblico Ufficiale Princivalle Marco – Repertorio 40680/17497 del 20/10/2010 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Trascrizione del 08/02/2024 – Registro Particolare 1041 Registro Generale 1280 Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Aosta Repertorio 1409/2023 del 02/01/2024 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Aggiornamento ispezioni ipotecarie

Dalle successive ispezioni esperite dallo scrivente in data 13/06/2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale Aosta - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo agli esecutati.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Non si sono riscontrati gravami da censo, livello od uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Essendo l'immobile non inserito in un contesto condominiale, non ha spese di gestione condominiale e conseguentemente situazioni debitorie pregresse che possano essersi generate.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

Criteri di stima

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato si adotta il metodo sintetico-comparativo, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione: dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Verrès, il contesto circondante il fabbricato.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima si è poi tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale.

Fonti di informazione

- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI);
- Borsino Immobiliare Provincia di Aosta.

Valore al mq delle consistenze

In riferimento all'individuazione del valore al mq dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto riporta i seguenti valori attuali di riferimento:

- Valori OMI (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) abitazioni di tipo economico in zona centro storico - condizioni normali - Zona B1 - aggiornate al secondo semestre 2023: **950/1.350 Euro/mq**
- Valori Borsino Immobiliare (Servizi & valutazioni Immobiliari Nazionali) per abitazioni civili in zona centro storico in stabili di qualità nella media della zona aggiornate a Maggio 2024: **1.137/1.443 Euro/mq**
- Immobiliare.it (sito specializzato nella quotazione immobiliare nazionale) con valutazione del prezzo medio di vendita nel comune di Verrès per immobili residenziali aggiornato a Maggio 2024: **1.115Euro/mq**

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia e dell'attuale congiuntura economica è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debbano essere assunti i seguenti prezzi unitari

Studio di Ingegneria Filippella

DOTT. ING. FILIPPO FILIPPELLA

INGEGNERE EDILE ED AMBIENTALE, INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

P.IVA 02308630595 – C.F. FLPPFP70R30H703G

per quanto riguarda il compendio immobiliare con riferimento alla superficie convenzionale opportunamente ragguagliata:

LOTTO UNICO - Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su due livelli.
Ubicazione: Via Artifici, 12 - Verrès (AO) - Valore unitario = € **1.043,50** (millequarantatre/50) metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Determinazione del valore dell'immobile

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su due livelli. Ubicazione: Via Artifici, 12 - Verrès (AO)			
Destinazione d'uso	Superficie parametrata	Valore €/mq	Valore
Abitazione/appartamento	150	1.043,50	156.525,00
Terrazzi/balconi	4,71	1.043,50	4.914,89
Totale valore di stima	154,71	1.043,50	161.439,89
Detrazioni	-	-	-
Valore al netto delle detrazioni			161.439,89
Valore ridotto del 5%			153.752,28
Valore arrotondato - prezzo base d'asta			153.000,00

Seguono allegati a supporto della stima