

Arch. Ivan ISABEL
cf SBLVNI72P05A326V
Consulente tecnico del giudice
Pont-Bozet 133
11020 Pontboset
320 6015892
ivan.isabel@gmail.com
ivan.isabel@archiworldpec.it

Tribunale ordinario di Aosta

Esecuzione immobiliare n° 50/2017

Giudice esecutivo

Dott Paolo DE PAOLA

Relazione di Perizia estimativa



Pontboset 18/07/2017

1. Premessa.

In data 06/04/2017 il Dott. Paola DE PAOLA, giudice presso il tribunale ordinario di Aosta, nominava lo scrivente quale tecnico estimatore dei beni inseriti nell'esecuzione immobiliare n° 50 del 2017. In data 15 aprile 2017 veniva firmato il verbale di accettazione dell'incarico.

2. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto di stima sono così identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

Comune di SAINT MARCEL (Codice: H671)

Catasto Terreni

- Foglio: 9, Particella: 471, PRATO IRRIG 2
- Foglio: 9, Particella: 667, INCOLT PROD 2

Catasto Urbano

- Foglio:9, Particella: 477, sub: 6, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

I confini dell'immobile F 9 Particella 471 sono: a nord col mappale 478, a ovest col mappale 478, a sud col mappale 477, ed a est con mulattiera comunale.

I confini dell'immobile F 9 Particella 667 sono: a nord mappale 471, a ovest col mappale 477, a sud col mappale 472 ed a est con mulattiera comunale.

I beni sono situati nella frazione denominata Jayer del comune di Saint Marcel, in particolare l'abitazione si trova al numero civico 25.

3. Sommara descrizione del bene.

Il terreno censito al foglio 9 particella 471 è un terreno attualmente utilizzato per la produzione di foraggio o per la diretta pascolazione, presenta una buona cotica erbosa. Sul terreno sono presenti alcune piante da frutto.

Il terreno censito al foglio 9 mappale 667 consiste in un terreno non utilizzato con presenza diffusa di crescite di arbusti spontanei.

L'abitazione censita al foglio 9 mappale 477 sub 6 è situata in una palazzina avente tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'abitazione oggetto di stima è collocata al livello più alto (sottotetto). L'accesso all'abitazione avviene mediante scala comune. La struttura portante dell'abitazione è verosimilmente costituita da muratura in pietra per la parte originaria di base dell'edificio e in muratura di mattoni semipieni per gli ultimi due piani. La copertura è eseguita in legno ed il manto di copertura è in tegole di cemento di colore nero. L'edificio esterno è intonacato. L'edificio attuale è il risultato di successivi interventi che sono stati fatti su di un più antico fabbricato rurale a partire dagli anni sessanta.

4. Stato di possesso dei beni.

I beni identificati al precedente punto 2 sono di proprietà del sig. xxxxxxxx cf xxxxxxxx. Non risulta essere occupato da terzi. Attualmente l'appartamento distinto al F 9 n°477 sub 6 è occupato dallo stesso sig xxxxxxxx col suo nucleo familiare .

5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Non si evincono, negli atti depositati nella casa comunale, in catasto, nelle ispezioni ipotecarie l'esistenza di formalità, vincoli od oneri.

Va tuttavia rammentato che al bene distinto in catasto al F 9 n° 477 sub 6 (abitazione A 3) appartengono in via concorrente con altre porzioni il bene comune non censibile identificato al F 9 n° 767 sub 3 consistente in corte, scale e centrale termica e il bene comune non censibile F 9 n° 477 sub 8 consistente in corte comune.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica e dell'agibilità

I beni distinti al F 9 n° 471 e 667 sono dei terreni e sono ineditati.

Per il bene censito al foglio 9 n° 477 sub 6 la verifica della regolarità edilizia è avvenuta consultando, nell'archivio edilizio del comune di Saint Marcel i seguenti atti:

- Permesso edilizio del 28/02/1964 avente ad oggetto sistemazione e sopraelevazione di un fabbricato rurale con costruzione concimaia. Dall'esame degli elaborati si evince che il permesso consisteva nel realizzare un ulteriore piano a due già esistenti
- Autorizzazione edilizia 23/86 prot 1409 avente ad oggetto rifacimento tetto. Va precisato che non è stato possibile reperire gli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia e comunque per il tipo di atto non era possibile modificare la sagoma dell'edificio né creare ulteriori volumi.
- Concessione edilizia 41/88 del 20 ottobre 1988. Avente per oggetto la trasformazione di sottotetto in mansarda. Va sottolineato che il sottotetto non era previsto nel precedente permesso edilizio del 28/02/1964 e quindi la realizzazione dello stesso avvenne senza titolo autorizzativo. Comunque la concessione edilizia 41/88 autorizzò di fatto la già eseguita ulteriore sopraelevazione rispetto al precedente permesso del 28/02/1964.
- Denuncia di inizio attività n°2833 del 21 giugno 2000. Questo titolo abilitativo non è particolarmente significativo per la porzione che interessa questa relazione, va tuttavia precisato che esso autorizza di fatto un aumento volumetrico al secondo livello (F9 767 sub 1) cosa che non sarebbe stata ammissibile.

Perplessità sorgono nell'esame degli atti sopra indicati, tuttavia la verifica della regolarità edilizia per la porzione che interessa questa relazione (il bene censito al F 9 n°477 sub 6) deve essere fatta rispetto alla concessione edilizia 41/88 del 20 ottobre 1988. Dall'esame degli elaborati planimetrici si evincono alcune piccole differenze nella suddivisione interna, dall'assenza di un balcone esistente e dall'assenza di un lucernaio esistente. Le misure indicate negli elaborati della concessione edilizia 41/88 possono avere margini di errore tollerabili.

Negli archivi comunali non vi è traccia del certificato di agibilità né della richiesta di rilascio.

Sarà perciò necessario ottenere una segnalazione certificata di agibilità da parte di tecnico qualificato ai sensi dell'art 24 del DPR 380/2001.

7. Controllo della possibilità di sanatoria

Le difformità riscontrate sull'unità abitativa censita al foglio 9 particella 477 sub 6 sono sanabili ai sensi dell'art. 84 della l.r. 11/98. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria di 516 €.

8. Uso civico

Non risulta che i beni oggetto della presente stima siano gravati da censo livello o uso civico,

9. Informazione sulla gestione

Per i beni oggetto di stima non è obbligatoria una gestione condominiale ai sensi dell'art 1129 del c.p.c. Non risultano esserci spese condominiali di gestione per i beni oggetto della presente stima.

10. Coordinate gps

Non conoscendo a quale sistema di geo localizzazione fare riferimento si riportano di seguito le coordinate degli immobili in quattro metodi, segnalando che attualmente il sistema di geo localizzazione più comunemente utilizzato è WGS 84 e che il certificato di prestazione energetica riporta il dato utilizzando il formato *ED50 / UTM Zone 32N EPSG:23032*

F 9 n 667

Monte mario / Gauss Boaga zona 1 EPSG:3003

Est: 1380110.53 Nord: 5065352.83

ED50 / UTM Zone 32N EPSG:23032

Est: 380167.22 Nord: 5065530.30

ED50 EPSG:4230

Lon: 7.459903 Lat: 45.732090

WGS84 EPSG:4326

Lon: 7.458799 Lat: 45.731146

F 9 n 471

Monte mario / Gauss Boaga zona 1 EPSG:3003

Est: 1380099.97 Nord: 5065368.43

ED50 / UTM Zone 32N EPSG:23032

Est: 380156.67 Nord: 5065545.91

ED50 EPSG:4230

Lon: 7.459763 Lat: 45.732228

WGS84 EPSG:4326

Lon: 7.458660 Lat: 45.731284

F 9 n° 477

Monte mario / Gauss Boaga zona 1 EPSG:3003

Est: 1380098.47 Nord: 5065355.56

ED50 / UTM Zone 32N EPSG:23032

Est: 380155.17 Nord: 5065533.03

ED50 EPSG:4230

Lon: 7.459747 Lat: 45.732112

WGS84 EPSG:4326

Lon: 7.458644 Lat: 45.731168

11. Attestato di certificazione energetica.

Per l'unità abitativa identificata al F 9 n° 477 sub 6 non risultava depositato alcun attestato di prestazione energetica. L'atto è stato prodotto nell'ambito dell'attività estimativa del bene.

L'attestato ha codice APE-H671-251-S-001 ed è datato 16/06/2017. È stato altresì trasmesso presso il comune di Saint Marcel dove è stato protocollato il 29/06/2017 prot. n° 4453. L'edificio risulta avere un EPgl 235.4 kWh/m² anno corrispondente alla classe E, è quindi un edificio con una bassa qualità dell'involucro, una bassa qualità dell'impianto e senza utilizzo di fonti rinnovabili.

12. Determinazione del valore degli immobili

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo svolto in data 24 aprile 2017. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. La presente stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Norme Piano Urbanistico

In data 11/04/2017 lo scrivente presentava domanda al comune di Saint Marcel al fine di ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30 del DPR 380 del 2001. Tale certificato è stato emesso in data 18/04/2017 con il numero di protocollo 2646.

Da tale atto si evincono i seguenti dati.

Immobile censito al Foglio 9 particella 471 del comune di Saint Marcel

Zona di PRG Eg 23 Area di particolare e ordinario interesse agricolo, non costituente aree di specifico interesse paesaggistico, destinate a coltivazioni specializzate (vigneti, frutteti, castagneti da frutto) e alle produzioni foraggere asservite alle aziende zootecniche di fondovalle o che si prestano per continuità e natura dei terreni ad esserlo. Tali aree comprendono anche i terreni agricoli in fase di abbandono che per giacitura e condizioni stazionali si ritiene praticabile un loro recupero produttivo

Immobile censito al Foglio 9 particella 667

Zona di PRG Ad5 Villaggio di Jayer. Agglomerati che presentano interesse storico, artistico documentario o ambientale

Immobile censito al Foglio 9 particella 477

Zona di PRG Ad5 Villaggio di Jayer. Agglomerati che presentano interesse storico, artistico documentario o ambientale.

[Stima del bene censito al foglio 9 particella 471 del comune di Saint Marcel](#)

Il bene consiste in un prato ad utilizzazione agricola avente estensione di 158 mq.

Come prezzo di riferimento è stato assunto il valore agricolo medio stabilito dalla Commissione regionale per le espropriazioni. Per la regione agraria di appartenenza del comune di Saint Marcel e per l'anno in corso il valore al mq di un prato irriguo posto ad una quota inferiore ai 1000 m s.l.m. è di 5,24 €/mq

Il valore ammonta a 827,92 € arrotondato a 828 €

[Stima bene censito al foglio 9 particella 667 del comune di Saint Marcel](#)

Il bene è un'area libera, avente estensione di 89 mq, all'interno di un centro storico. La possibilità edificatoria del lotto è legata alla possibilità di aumento volumetrico degli edifici confinanti. Non ha possibilità edificatoria propria se non per la costruzione di edifici pertinenziali quali legnaie ricovero attrezzi. Il prezzo al metro quadrato è assunto al 50% di un terreno edificabile il cui valore per la zona è di 70 €/mq. Si assume quindi un valore di 35€/mq

Il valore ammonta a 3115 €

[Stima bene censito al foglio 9 particella 477, sub 6 del comune di Saint Marcel](#)

Il bene è un appartamento di tipo economico avente una superficie di 61 mq. Come prezzo di riferimento è stato assunto il valore fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per la zona di Saint Marcel. Tale prezzo per le abitazioni di tipo economico è compreso fra 1200 € /mq e 1600 €/mq, prezzi aggiornati al secondo semestre 2016. In base allo stato di conservazione del bene si assume come valore di riferimento per la stima 1200 €/mq

Il valore ammonta a 73.200 € a cui si somma la cifra di 516 € di cui al precedente articolo 7 per un totale di € 73.716 .

13. Verifica intestazione catastale

Lo scrivente ha verificato che l'intestazione catastale corrisponde alle risultanze della relazione notarile. Si segnala tuttavia che nel documento è errato il codice fiscale dell'esecutato e si ribadisce che i mappali 471 e 667 sono stati erroneamente inseriti nella successione della Signora così come rilevato dal Notaio Marco Princivalle.

14. Verifica proprietà

I beni sono totalmente di proprietà dell'esecutato.

15. Iva

Trattandosi di trasferimento di un bene di proprietà di un privato il trasferimento del bene non è soggetto a IVA.

16. Elenco Allegati

1 Planimetria catastale, foto aerea

2 Planimetria e sezione alloggio Foglio:9, Particella: 477, sub: 6

- 3 Documentazione fotografica.
- 4 Visure Catastali
- 5 Ispezioni Ipotecarie
- 6 Attestato di prestazione energetica
- 7 Certificato dei destinazione urbanistica
- 8 Valori di riferimento

17. Indice

1. Premessa.	2
2. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.	2
3. Sommara descrizione del bene.	2
4. Stato di possesso dei beni.	3
5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri.	3
6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica e dell'agibilità	3
7. Controllo della possibilità di sanatoria	4
8. Uso civico	4
9. Informazione sulla gestione	4
10. Coordinate gps	4
11. Attestato di certificazione energetica.	5
12. Determinazione del valore degli immobili	5
Metodo di accertamento e di stima	5
Norme Piano Urbanistico	5
Stima del bene censito al foglio 9 particella 471 del comune di Saint Marcel	6
Stima bene censito al foglio 9 particella 667 del comune di Saint Marcel	6
Stima bene censito al foglio 9 particella 477, sub 6 del comune di Saint Marcel	6
13. Verifica intestazione catastale	6
14. Verifica proprietà	6
15. Iva.....	6
16. Elenco Allegati	6
17. Indice	7