

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63-2022

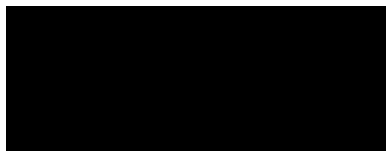
G. E. DOTT. PAOLO DE PAOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 63-2022 promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
VALDOSTANA**

Avv. Dario MATAR SAHD

CONTRO



CREDITORI ISCRITTI

FINAOSTA s.p.a.

Enrico BRUNETTI

Avv. Simona CERISE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geometra Erik EVOLANDRO

studio: fr. Pont Suaz 87 – 11020 Charvensod

Nomina C.T.U. - Ordinanza del provvedimento del 24-12-2022

Affidamento per incarico C.T.U. - Verbale del 09-01-2023

C.T.U. – geom. Erik EVOLANDRO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

Premesso che,

- Con ordinanza del provvedimento del 24 dicembre 2022 il sottoscritto geometra Erik EVOLANDRO, nato ad Aosta il 20 gennaio 1972, iscritto al collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n. 1068 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Aosta, veniva nominato Consulente Tecnico del Giudice nella causa indicata in epigrafe;
- a seguito del giuramento di rito avvenuto in data 09 gennaio 2023 e a seguito di richiesta di proroga veniva assegnato allo scrivente il termine del 24 aprile 2023 per il deposito della relazione scritta;

tutto ciò premesso,

in sede di udienza veniva sottoposto, allo scrivente dall'Ill.mo Giudice Dott. Paolo De Paola, il seguente quesito come da art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- 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 sull'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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 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 del 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 dall'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 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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

si disponevano altresì le seguenti richieste:

10) qualora fra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS;

11) 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 incumbenti (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;

12) 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;

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

14) 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;

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto, esperto stimatore dei beni, dava inizio alle operazioni peritali all'ora e nei tempi convenuti per il sopralluogo. Erano presenti il Custode Giudiziario e il marito della debitrice esecutata.

RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO:

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono censiti al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO e al Nuovo CATASTO TERRENI del Comune di Saint-Marcel.

I beni sono individuati al foglio 9, mappale 45, subalterni 4-5-6 e 7 e al foglio 9, mappali 836 e 837.

Le coerenze della particella 45, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono le particelle 48, 726, 815, 837, 836, strada, 42 e 794.

Le coerenze della particella 836, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono le particelle 45, 837, e strada.

Le coerenze della particella 837, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono le particelle 45, 815, 997, strada e 836.

(vedere allegato 1 – estratto di mappa)

SAINT-MARCEL

Foglio 9 - Particella 45 – sub. 4

Comune	SAINT-MARCEL
Indirizzo	Località Surpian 65
Piano	1-2
Categoria	A/3
Categoria	2
Consistenza	6 vani

Foglio 9 - Particella 45 – sub. 5

Comune	SAINT-MARCEL
Indirizzo	Località Surpian 65
Piano	S1-T-1
Categoria	D/2
Rendita	2.652,00 €

Foglio 9 - Particella 45 – sub. 6

Comune SAINT-MARCEL
Indirizzo Località Surpian 65
Piano T
Categoria D/2
Rendita 390,00 €

Foglio 9 - Particella 836

Comune SAINT-MARCEL
Indirizzo Località Surpian
Qualità Seminativo irriguo
Classe 1
Superficie 70,00 metri quadrati

Foglio 9 - Particella 837

Comune SAINT-MARCEL
Indirizzo Località Surpian
Qualità Seminativo irriguo
Classe 1
Superficie 63,00 metri quadrati

(vedere allegato 2 – visura catastale)

(vedere allegato 3 – planimetria catastale)

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO:

una sommaria descrizione del bene

Le unità di cui al mappale 45 si inseriscono nel contesto di un fabbricato elevantesi a 3 piani fuori terra oltre un piano interrato oltre ad un piccolo immobile ubicato al piano terreno. Una cospicua parte dell'edificio principale è costituita da locali, unitamente al piccolo fabbricato di cui al subalterno 6, facenti parte di una attività turistico-ricettiva. La restante parte è adibita ad abitazione civile.

In attinenza all'esercizio di affittacamere, al piano interrato vi sono locali accessori, al piano terreno sono presenti n. 4 camere con relativi servizi igienici e n. 1 locale adibito a ufficio e al piano primo vi sono n. 2 camere con annessi bagni. Nel piccolo fabbricato vi è n. 1 camera con bagno e n. 1 stanza accessoria.

Per la parte civile, al piano primo trovano sede il soggiorno, la cucina, la lavanderia e il bagno. Mediante rampa di scale interne si accede al piano superiore dove sono presenti due camere, un bagno e un locale adibito a deposito.

La restante parte dei beni eseguiti ricomprende la corte privata della proprietà unitamente ad un'area adibita a posti auto.

Per quanto attiene alle superfici, non essendo espressamente indicate all'interno della visura, lo scrivente le ha desunte dalle planimetrie catastali e di seguito ne sintetizza le risultanze. Si specifica che il conteggio dell'area commerciale tiene conto dello spessore delle murature sino ad un massimo di 50 centimetri.

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO:

lo stato di possesso del bene

I beni di cui al foglio al foglio 9, mappale 45, subalterni 4-5-6 e 7 e al foglio 9, mappali 836 e 837 del Comune di Saint-Marcel risultano essere in capo, con proprietà pari alla quota di 1/1, al seguente intestatario :



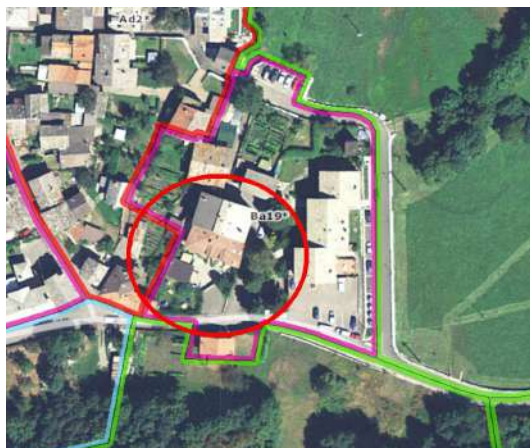
All'interno del fabbricato sono presenti effetti personali del proprietario.

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO:

l'esistenza di formalità, atti, vincoli sull'attitudine edificatoria

SAINT-MARCEL - foglio 9 - particelle 45 – 836 e 837

Il fabbricato e le particelle interessate dall'esecuzione in esame risultano inseriti in zona Ba19* del Piano Regolatore Generale Comunale. La Variante Sostanziale è stata adottata dal Consiglio comunale con delibera n. 54 del 22-12-2011 con adeguamento alle proposte di modificazioni della deliberazione di Giunta regionale n. 834 del 20-04-2012.



Per quanto riguarda l'interferenza con gli ambiti inedificabili previsti dalla Legge Regionale 11/98 sul mappale dove sorge l'immobile interessato si può osservare quanto segue:



Art. 35 comma 2 – Studi di bacino approvati
DF3 - Area a bassa pericolosità



Art. 36 - inondazioni
FC - Area di inondazione per piena catastrofica



DIRETTIVA ALLUVIONI
Pericolosità di inondazioni (P1)



DIRETTIVA ALLUVIONI
Rischio di inondazioni (R2)

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO:

l'esistenza di formalità, atti, vincoli che saranno cancellati

Dalle visure ipotecarie telematiche eseguite dallo scrivente presso L'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si riportano di seguito, per i beni esegutati, le sintetiche formalità ([vedere allegato 4 - visure ipotecarie](#)).

Non sono state riscontrate ulteriori formalità in data successiva al pignoramento dell'immobile.

SAINT-MARCEL - foglio 9 – particella 45 – subalterni 4-5-6 e 7 - particelle 836 e 837

1. TRASCRIZIONE del 30/05/2003 - Registro Particolare 4374 Registro Generale 6081

Pubblico ufficiale FAVRE GIOVANNI Repertorio 154780 del 21/05/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 27/08/2003 - Registro Particolare 1393 Registro Generale 9148

Pubblico ufficiale SAIA FRANCESCO Repertorio 62631 del 06/08/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 53 del 21/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/12/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 24/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 02/03/2005 - Registro Particolare 342 Registro Generale 2317

Pubblico ufficiale SAIA FRANCESCO Repertorio 75823/13666 del 09/02/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 504 del 13/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/05/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 13/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 02/03/2005 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 2318

Pubblico ufficiale SAIA FRANCESCO Repertorio 75855/13672 del 10/02/2005

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 2452 Registro Generale 14396

Pubblico ufficiale PRINCIVALLE MARCO Repertorio 34475/12590 del 22/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 615 del 20/06/2016 (SOSPENSIONE E ALLUNGAMENTO DI MUTUO FONDIARIO)

Immobili attuali e precedenti

6. ISCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 654 Registro Generale 3510

Pubblico ufficiale SAIA FRANCESCO Repertorio 91014/19870 del 05/03/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1236 del 10/06/2008

2. Annotazione n. 721 del 18/06/2008 (EROGAZIONE A SALDO)

Immobili attuali e precedenti

7. ISCRIZIONE del 10/06/2008 - Registro Particolare 1236 Registro Generale 6520

Pubblico ufficiale SAIA FRANCESCO Repertorio 91574/20274 del 21/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 654 del 2008

Immobili attuali e precedenti

8. TRASCRIZIONE del 16/12/2010 - Registro Particolare 10068 Registro Generale 13998

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2243/10 del 07/12/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 757 del 21/06/2012 (CANCELLAZIONE)

9. TRASCRIZIONE del 23/12/2010 - Registro Particolare 10342 Registro Generale 14415

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2093 del 16/11/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 868 del 16/06/2011 (CANCELLAZIONE)

10. TRASCRIZIONE del 13/11/2012 - Registro Particolare 8756 Registro Generale 11421

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1646/2012 del 17/08/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 636 del 31/05/2013 (CANCELLAZIONE)

11. TRASCRIZIONE del 07/02/2022 - Registro Particolare 978 Registro Generale 1176

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1122/2021 del 12/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE del 28/10/2022 - Registro Particolare 8774 Registro Generale 11236

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 994 del 10/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali e precedenti

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO:

la regolarità edilizia

A seguito di formale richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saint-Marcel è emerso che, per i beni in esame, sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

1982-21A_Autorizzazione Edilizia

1982-21A_Denuncia Inizio Lavori

1982-21A_Denuncia Ultimazione Lavori

1982-21A_Tavola Grafica

2000-34A_DIA Tavole Grafiche

2000-34B_Concessione Edilizia

2000-34B_Tavola 1

2000-34B_Tavola 2

2003-34C_DIA

2008 Certificato Agibilità sub 4-5

2008-34D_DIA

2008-34D_Tavola 1

2008-34D_Tavola 2

2008-34E_Concessione Sanatoria

2008-34E_Relazione Tecnica

2008-34E_Tavole integrazione

2016 Attestazione di agibilità sub 4

2016 Attestazione di agibilità sub 6

2016-34H_Relazione e Tavola Grafica

2016-34H_SCIA

2016-34I_SCIA

2016-34I_Tavola Grafica

2016-34L_Comunicazione Variante

2016-34M_Comunicazione Manutenzione Ordinaria

2016-34N_Comunicazione Manutenzione Ordinaria

2022-34P_Relazione Tecnica

2022-34P_SCIA

2022-34P_Tavola 1

2022-34P_Tavola 2

(vedere allegati 5 – elaborati tecnici progettuali)

SAINT-MARCEL**Foglio 9 - Particella 45 – sub. 4**

Rispetto agli elaborati tecnici progettuali agli atti, al piano primo, il soggiorno ricomprende la superficie della camera in quanto non vi è la tramezzatura divisoria.

Al piano secondo sottotetto non vi sono le tramezze divisorie con le zone definite “sottotetto non accessibile” e sono state create n. 2 camere da letto in loco di n. 1 camera autorizzata.

SAINT-MARCEL**Foglio 9 - Particella 45 – sub. 5**

Al piano sotterraneo, nel deposito centrale è stato creato un ripostiglio con tramezzatura in legno. Nel deposito posto a ovest è stata realizzata, sempre con tramezzatura in legno, una bussola di ingresso. All'esterno, nella parte posta ad ovest del fabbricato, è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano terreno, nella stanza adibita ad ufficio non sono state realizzate le tramezzature interne.

SAINT-MARCEL**Foglio 9 - Particella 45 – sub. 6**

In loco di una unica camera, come da progetto autorizzato, sono stati realizzati un disimpegno e due stanze.

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO:

la possibilità di eventuale sanatoria/condono

SAINT-MARCEL**Foglio 9 - Particella 45 – sub. 4**

Le difformità riscontrate dallo scrivente al piano primo dovrebbero essere oggetto di sanatoria se eseguite in data antecedente alla Deliberazione di Giunta regionale del 12-07-2019 n. 966 la quale, nello specifico, inserisce la tipologia di intervento rientrante nella casistica di manutenzione ordinaria e quindi non soggetta a richiesta di titolo autorizzativo. Lo scrivente, alla data del sopralluogo, non ha avuto contezza sull'epoca della realizzazione delle difformità e pertanto, alla luce di quanto sopra espresso, considera le opere assentibili in quanto realizzabili in edilizia libera.

Al piano secondo sottotetto deve essere realizzata la tramezzatura come da titolo autorizzativo rilasciato con conseguente ripristino di una camera in loco delle due presenti. Lo stato attuale non consente il conseguimento degli standard minimi previsti in ordine al rapporto tra la superficie calpestabile e la superficie aeroilluminante.

SAINT-MARCEL

Foglio 9 - Particella 45 – sub. 5

Le difformità riscontrate dallo scrivente dovrebbero essere oggetto di sanatoria se eseguite in data antecedente alla Deliberazione di Giunta regionale del 12-07-2019 n. 966 la quale, nello specifico, inserisce la tipologia di intervento rientrante nella casistica di manutenzione ordinaria e quindi non soggetta a richiesta di titolo autorizzativo. Lo scrivente, alla data del sopralluogo, non ha avuto contezza sull'epoca della realizzazione delle difformità e pertanto, alla luce di quanto sopra espresso, considera le opere assentibili in quanto realizzabili in edilizia libera.

SAINT-MARCEL

Foglio 9 - Particella 45 – sub. 6

Al piano terreno deve essere realizzata la tramezzatura come da titolo autorizzativo rilasciato. Lo stato attuale non consente il conseguimento degli standard minimi previsti in ordine al rapporto tra la superficie calpestabile e la superficie aeroilluminante.

Le planimetrie catastali di tutti i subalterni, ad oggi non rispondenti allo stato di fatto, dovranno essere aggiornate e denunciata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio inserendo anche la chiusura della vano per adeguamento igienico sanitario tra il piano terreno e il piano primo, debitamente autorizzata dall'Ente preposto.

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO:

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO:

l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Allo stato attuale l'attività di affittacamere risulta cessata. Non risultano in essere spese fisse di gestione o di manutenzione.

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO:

veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS

Di seguito viene espresso il sistema di coordinate geografiche geodetico mondiale WGS84 in proiezione UTM32.



POSIZIONE - foglio 9 – mappali 45, 836 e 837

EST: 379758.00 m

NORD: 5065561.00 m

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:

l'esistenza dell'APE

Gli attestati di prestazione energetica certificazione energetica, per i subalterni 5, 4 e 6, risultano essere in corso di validità in quanto compilati rispettivamente in data 26-02-2016, 01-03-2016 e 04-03-2016 dal geometra Rémy VAUTERIN.

Sub. 5 – Cod. APE-H671-206-P-001

Sub. 4 – Cod. APE-H671-208-P-001

Sub. 4 – Cod. APE-H671-209-P-001

(vedere allegati 6 - APE).

RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO:

indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema all'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 comma 2 c.p.c. e in caso positivo la presumibile percentuale di tale superamento

Il sistema di vendita all'incanto presume che in sede di pubblica udienza partecipino più soggetti che, in concorrenza tra loro, presentino offerte in aumento. Il presupposto base della modalità di vendita è che vengano formulate offerte di acquisto sempre più alte alle precedenti e, a seguito dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente e dopo una attenta disamina di tutte le possibili peculiarità caratterizzanti i beni in oggetto, si può asserire che non sussistano particolari condizioni che rendano credibile il superamento del valore dei beni indicati nella perizia mediante vendita all'incanto considerando inoltre il momento particolare che sta imperversando nel campo immobiliare.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili eseguiti, lo scrivente ha adottato i criteri di stima che meglio rappresentano la ricerca del più probabile valore di mercato.

- Stima sintetica, con comparazioni dirette sugli immobili oggetto di perizia, elaborata mediante ausilio delle Agenzie Immobiliari operanti nelle zone limitrofe.
- Quotazione secondo i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in seno all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

STIMA SINTETICA

Il primo criterio di stima utilizzato prevede una conoscenza diretta del mercato immobiliare nelle zone prossime all'ubicazione degli edifici di cui in oggetto tenendo in considerazione tutti gli elementi necessari alla ricerca del più probabile valore di mercato. I fattori caratterizzanti le valutazioni sintetiche del caso sono ravvisabili nell'ubicazione e nella composizione dell'edificio, in base alla vetustà e allo stato di conservazione dello stesso.

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 4

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 130.000,00 €.

STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA

Il secondo criterio utilizzato ha il fine ultimo di verificare eventuali sbilanciamenti tra la conoscenza del mercato ai fini delle mediazioni immobiliari e tra il modello statistico ufficiale della zona interessata fornito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Di seguito viene riportato lo schema esplicativo dove vengono indicate le superfici lorde dei locali interessati, e delle eventuali superfici delle pertinenze, da moltiplicarsi per il coefficiente attribuito.

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al I semestre dell'anno 2022, “Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONI” codice di zona B1, microzona catastale n. 1, riportano per le abitazioni civili, un valore minimo pari a 1.150,00 €/mq ed un valore massimo pari a 1.700,00 €/mq.

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 4

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale
ABITAZIONE	primo/secondo	1	128.90 m ²	128.90 m ²
BALCONE	primo	0,25	6.30 m ²	1.58 m ²
BALCONE	secondo	0,25	1.60 m ²	0.40 m ²
LOCALE SGOMBERO	secondo	0,15	28.40 m ²	4.26 m ²
SOTTOTETTI	secondo	0,35	29.30 m ²	10.26 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				145.40 m ²

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.150,00 € al metro quadrato per la parte commerciale:

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEL BENE ESECUTATO

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 4

- Stima sintetica: € 130.000,00
- Stima analitica: € 167.210,00

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

$$V = (130.000,00 \text{ €} + 167.210,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{148.605,00 \text{ €}}$$

(diconsi centoquarantottomilaseicentocinque/00 euro)

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 4

VALORE IMMOBILE	148.605,00 €
A dedurre	
assenza garanzia vizi occulti	148.605,00 € x 5% = 7.430,25 €
stato di possesso	148.605,00 € x 3% = 4.458,15 €
Aggiornamento catastale	500,00 €
PREZZO BASE VENDITA	136.216,60 €

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 5

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 220.000,00 €.

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 5

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale
UNITA' ABITATIVA	terreno/primo	1	185.30 m ²	185.30 m ²
BALCONE	primo	0,25	6.55 m ²	1.64 m ²
LOCALI ACCESSORI	sotterraneo	0,2	138.70 m ²	27.74 m ²

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	214.68 m ²
-------------------------------	-----------------------

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.150,00 € al metro quadrato per la parte commerciale:

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEL BENE ESECUTATO

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 5

• Stima sintetica:	€ 220.000,00
• Stima analitica:	€ 246.882,00

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

$$V = (220.000,00 € + 246.882,00 €) / 2 = 233.441,00 €$$

(diconsi duecentotrentatremilaquattrocentoquarantuno/00 euro)

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 5

VALORE IMMOBILE	233.441,00 €
A dedurre	
assenza garanzia vizi occulti	233.441,00 € x 5% = 11.672,05 €
stato di possesso	233.441,00 € x 3% = 7.003,23 €
Aggiornamento catastale	500,00 €
PREZZO BASE VENDITA	214.265,72 €

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 6

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 20.000,00 €.

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 6

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale
UNITA' ABITATIVA	terreno/primo	1	30.00 m ²	30.00 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				30.00 m ²

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.150,00 € al metro quadrato per la parte commerciale:

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEL BENE ESECUTATO

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 6

- Stima sintetica: € 20.000,00
- Stima analitica: € 34.500,00

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

$$V = (20.000,00 € + 34.500,00 €) / 2 = 27.250,00 €$$

(diconsi ventisettemiladuecentocinquanta/00 euro)

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 45 – subalterno 6

VALORE IMMOBILE **27.250,00 €**

A dedurre

assenza garanzia vizi occulti **27.250,00 € x 5% =1.362,50 €**

stato di possesso	27.250,00 € x 3% = 817,50 €
Aggiornamento catastale	500,00 €
PREZZO BASE VENDITA	24.570,00 €

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 836

superficie 70,00 mq x 60,00 €/mq = 4.200,00 €

SAINT-MARCEL - foglio 9 - mappale 837

superficie 63,00 mq x 60,00 €/mq = 3.780,00 €

IN ULTIMO SI RILEVA L'IMPORTO DELLE IMPOSTE COMUNALI INSOLUTE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO SUGLI IMMOBILI IN ESAME COME DA DOCUMENTO RILASCIATO DALL'ENTE PREPOSTO (vedere allegato 7 – imposte comunali insolute)

RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

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

I beni oggetto della presente valutazione, in ordine all'intestazione catastale, risultano essere in capo ai seguenti titolari:

Le risultanze della relazione notarile riportano, in seno all'intestazione del bene pignorato, lo stesso nominativo.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:

verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per l'intero o pro-quota, provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene

Vedasi la nota di cui in risposta al precedente punto del quesito.

RISPOSTA AL QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO*pagamento dell'IVA*

In ordine al subalterno 4, a seguito delle considerazioni su estese, il trasferimento sarà subordinato ad imposta di registro pari al 9% sul valore catastale dell'immobile. Nel caso fosse acquisto di prima casa si applicherà il 2%. Il trasferimento NON è soggetto a I.V.A. In ordine ai subalterni 5 e 6 il trasferimento sarà subordinato ad imposta di registro pari al 9% sul valore catastale dell'immobile.

Per quanto attiene alle particelle 836 e 837 il trasferimento sarà soggetto a I.V.A al 22% sul valore di assegnazione.

N.B. I mappali 836 e 837, ancorché facenti parte integrante della struttura complessiva (corte esterna e zona adibita a parcheggio) sono stati trattati autonomamente in quanto provvisti di identificativo catastale.

Elenco Allegati:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visura catastale;
3. planimetrie catastale;
4. Visure ipotecarie;
5. Pratiche urbanistiche - abitabilità;
6. APE – attestati prestazione energetica;
7. Spese comunali insolute;
8. Certificato Destinazione Urbanistica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 28 pagine, oltre 343 pagine relative agli allegati, ritiene di aver operato ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Charvensod, 03 maggio 2023

In Fede

Geom. Erik EVOLANDRO

Firmato digitalmente