

Tribunale Ordinario di AOSTA Sezione Civile

**Perizia di stima dei beni immobili
della liquidazione giudiziale
HI2 SRL
Laboratorio in SAINT VINCENT (AO)
– Via della Stazione n. 33 –**

Liquidazione Giudiziale n° 3/2024
Giudice Delegato Dott. Marco TORNATORE

PREMESSO:

- **che** il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO (TO) - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di stimare i beni mobili ed immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale - HI2 SRL con sede in Aosta (AO) – P.zza Chanoux n.15 (C.F. 01123080077), avente ad oggetto “la gestione e installazione di impianti radiotrasmissivi”.

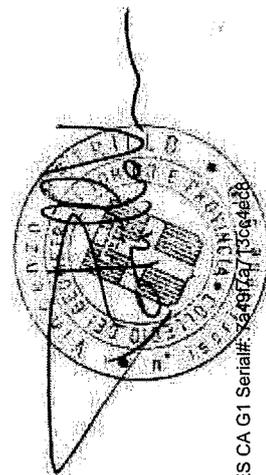
Il Curatore nominato è il **Dott. Filippo CANALE** con studio in TORINO (TO) – C.so Duca degli Abruzzi n°14 - e-mail:

filippo_canale@stcomba.com

- **che** sono caduti nella liquidazione giudiziale i seguenti beni immobili di proprietà della società HI2 SRL:



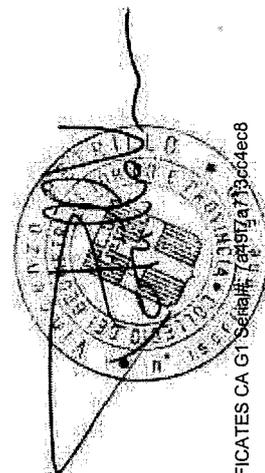
Collegio Geometri Torino



- **Proprietà piena di unità immobiliare costituita da un capannone/laboratorio artigianale ubicato in SAINT VINCENT (AO) – Via della Stazione n. 33 – (Fig. 51 mappale 187) BENE 1;**
- **Proprietà piena di terreno edificabile (Fig. 51 mappale 185) - BENE 2;**
- **Proprietà piena di terreno edificabile (Fig. 51 mappale 189) - BENE 3;**
- **Proprietà piena di terreno edificabile (Fig. 51 mappale 184) - BENE 4;**

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nella liquidazione giudiziale (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegare in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa



acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di fallimento;

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

A.3) coerenze;

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

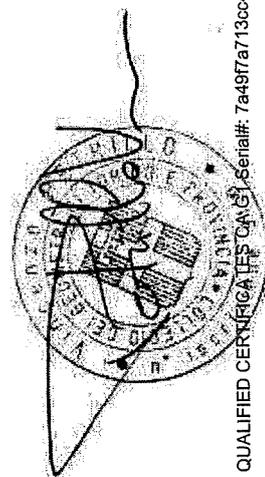
A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

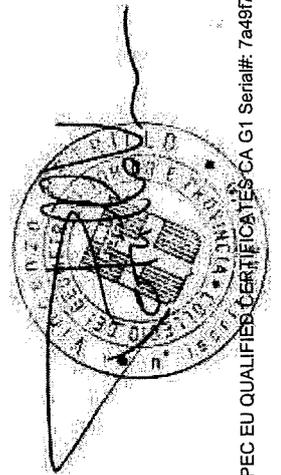
✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;

✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristi-



no / demolizione in capo all'aggiudicatario.

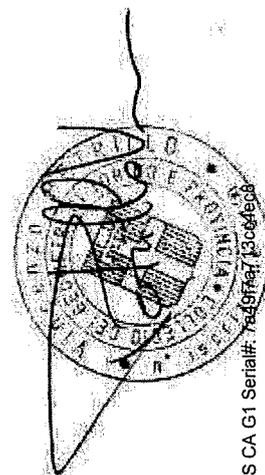
- A.8) Qualora necessario alleggi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.
- A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);
- C) Dica se alla data della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.
- D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:
- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
 - ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
 - ✓ provenienza e coerenze;
 - ✓ servitù e vincoli;



- ✓ aspetti energetici;
 - ✓ stato di occupazione;
 - ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
 - ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
 - ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;
- E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:**
- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
 - ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
 - ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

PERIZIA DI STIMA

- A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa**



acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso
i pubblici uffici

Descrizione e consistenza degli immobili

Proprietà piena di capannone/laboratorio e terreni edificabili di pertinenza ubicati in

SAINT VINCENT (AO) – Via della Stazione n. 33

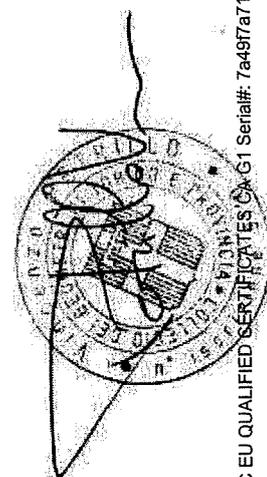
Il cespite immobiliare oggetto di stima – in **piena proprietà** – è costituito da capannone/laboratorio artigianale entrostante terreni edificabili ad uso esclusivo e pertinenziale, formanti un unico compendio, avente superficie catastale totale di mq circa 754,00.

L'edificio, formato da due corpi fabbrica adiacenti e connessi, è caratterizzato da struttura portante verticale in muratura, orizzontamenti in laterizio relativa alla prima porzione di laboratorio ed a tutt'altezza terra-tetto nella seconda porzione di laboratorio, struttura lignea per la copertura, manto di copertura in lastre di fibro-cemento/amianto, tamponature esterne in muratura e blocchi intonacata e tinteggiata, pavimenti in cemento e portone carraio in metallo.

L'accesso pedonale e carraio è garantito per mezzo servitù di passaggio di fatto sul mappale 185 (Bene n.2).

All'interno ospita un locale bagno in muratura ed un locale deposito/archivio in struttura metallica amovibile.

L'edificio è provvisto di impianto elettrico luce e forza fuori traccia; non è dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è generata da boiler elettrico.



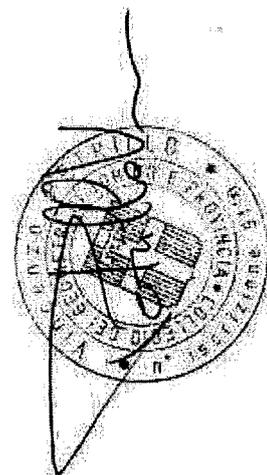
L'immobile si presenta con scarse condizioni di manutenzione così come meglio illustrato nell'allegato report fotografico (**vedasi Allegato 01**).

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'intero fabbricato siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

I terreni edificabili di pertinenza sono pianeggianti, contigui fra loro e con il capannone/laboratorio; i confini sono determinati e definiti da muretti di recinzione e rete metallica.

L'accesso all'intero compendio avviene dal passo carraio e pedonale attestato sulla via della Stazione; non è installato un portone e/o sbarra a protezione dell'accesso.

I beni n. 3 e 4 sono fondi interclusi con accesso garantito da servitù di passaggio su fondo servente mappale 185 (Bene n.2).



A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di fallimento;

**Titolarità e provenienza in capo alla società
in liquidazione giudiziaria:**

La proprietà piena per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di stima pervenne alla società in liquidazione giudiziaria in forza dei seguenti atti di compravendita:

Bene n. 1-2-3:

- atto di vendita, tra la sig.ra _____ (contro) e la società HI2 SRL (a favore), stipulato a rogito Notaio Marco PRINCIVALLE in data del 09/02/2018 rep. 54658 racc. 28602,



trascritto alla Conservatoria dei RR.II di AOSTA il 01/03/2018 ai n.ri 1890/1442, registrato all'U.R. di Chatillon in data 28/02/2018 al n. 333 serie 1T (**vedasi Allegato n.02.1**).

Il **bene n.1** pervenne alla sig.ra _____ dai seguenti atti:

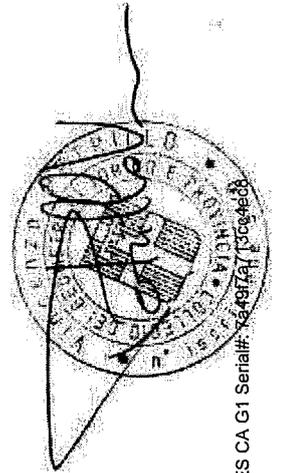
- atto di donazione Notaio VESAN del 15/10/1960, rep. 10507/7620, registrato a Chatillon il 24/10/1960 al n.251 e trascritto ad Aosta il 27/10/1960 ai n.ri 3588/3147
- atto di vendita a rogito Notaio VESAN del 05/10/1960 rep. 10496/7616 registrato a Chatillon il 19/10/1960 al n. 237 e trascritto ad Aosta il 25/10/1960 ai n.ri 3556/3121.

Il **bene n.2** pervenne a favore della sig.ra _____ contro i sig.ri _____ per mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio PRINCIVALLE del 29/12/2017 rep. 54479/28457 registrato a Chatillon il 22/01/2018 al n. 126 e trascritto ad Aosta il 23/01/2018 ai n.ri 758/609.

I sig.ri _____ divennero proprietari del bene a seguito dei seguenti atti di accettazione di donazione:

- atto del 20/01/2017 a rogito Notaio Giampaolo MARCOZ rep. 14945 trascritto ad Aosta ai n.ri 854.6/2017.
- Atto del 24/09/2002 a rogito Notaio Marco PRINCIVALLE rep. 16771 trascritto ad Aosta ai n.ri 7899.1/2002

Il **bene n.3** pervenne a favore della sig.ra _____ contro i sig.ri _____



per mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio PRINCIVALLE del 14/10/2016 rep. 51976/26475 registrato a Chatillon il 04/11/2016 al n. 1832 e trascritto ad Aosta il 07/11/2016 ai n.ri 10721/8090.

I sig.ri _____ e _____ vennero proprietari del bene per successione di _____

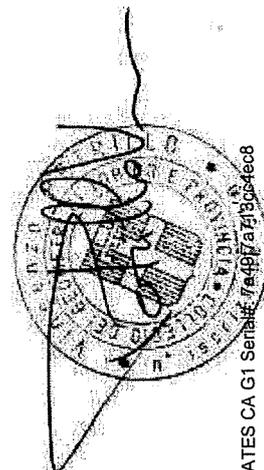
_____ (dichiarazione di successione aperta il 04/03/2016 registrata presso l'ufficio del registro di Chatillon il 05/10/2016 volume 9990 n.370) e di _____

_____ (dichiarazione di successione aperta il 14/09/1992 registrata presso l'ufficio del registro di Aosta il 15/02/1993 volume 319 n. 94).

Bene n.4

- atto di vendita, tra il sig. _____ (contro) e la società HI2 SRL (a favore), stipulato a rogito Notaio Marco PRINCIVALLE in data del 30/05/2018 rep. 55218 racc. 29047, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di AOSTA il 07/06/2018 ai n.ri 5010/3767 registrato all'U.R. di Chatillon in data 06/06/2018 al n. 932 serie 1T (vedasi Allegato n.02.2).

il **Bene n.4** prevenne a favore del sig. _____ per successione di _____ (dichiarazione di successione aperta il 21/12/2000 registrata presso ufficio del registro di Chatillon il 20/06/2001 al volume 367 n.47).



A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

Dati catastali

Allo stato attuale il cespite oggetto di stima risulta così identificato:

Bene 1:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio –

Comune Censuario di SAINT-VINCENT:

- Catasto Fabbricati:

- Foglio 51 mappale 187 – Categoria C/3 – Classe 1 – Consistenza 177 mq - Rendita € 685,50 – Via della Stazione – Piano T;

- Catasto Terreni:

- Foglio 51 mappale 187 – Ente Urbano – 224 mq

Si precisa che il mappale attuale 187 deriva da attività di fusione catastale con il mappale 188.

(Vedasi Allegato n. 03.1).

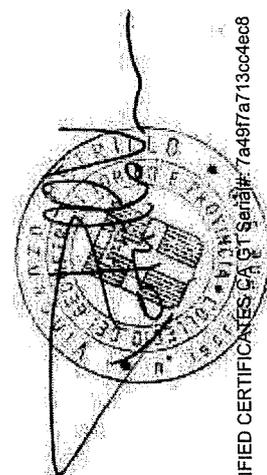
Bene 2:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio –

Comune Censuario di SAINT VINCENT:

- Catasto Terreni:

- Foglio 51 mappale 185 – Qualità PRATO IRRIG – Classe 2 – superficie 336 mq – rendita Domenicale € 2,08 – rendita Agraria € 1,48.



(Vedasi Allegato n. 03.2).

Bene 3:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio –

Comune Censuario di SAINT VINCENT:

- Catasto Terreni:

- Foglio 51 mappale 189 – Qualità PRATO IRRIG – Classe 2 – superficie 142 mq – rendita Domenicale € 0,88 – rendita Agraria € 0,62.

(Vedasi Allegato n. 03.3).

Bene 4:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio –

Comune Censuario di SAINT VINCENT:

- Catasto Terreni:

- Foglio 51 mappale 184 – Qualità PRATO IRRIG – Classe 2 – superficie 52 mq – rendita Domenicale € 0,32 – rendita Agraria € 0,23.

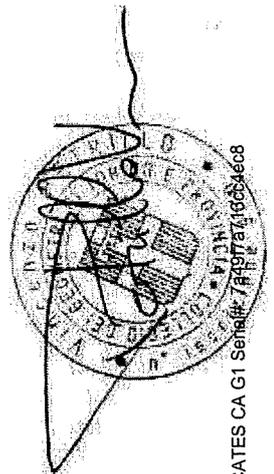
(Vedasi Allegato n. 03.4).

Conformità catastale

Bene 1:

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso.

Si precisa che è stata rilevata la mancanza del numero civico nella visura; correzione catastale possibile mediante presentazione di foglio di osservazione oppure mediante presentazione di variazione catastale



per toponomastica.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incombente qualora richiesto dalla Procedura

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti sono sostanzialmente conformi.

Bene 2:

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono parzialmente difformi alla destinazione d'uso; si riscontra l'uso di una porzione del terreno come area di manovra per accesso carraio al Bene 1.

Sarà dunque necessario procedere con giusta pratica Prego al frazionamento della porzione di mappale destinata a corsia di manovra ed annetterla al Bene 1 quale ente urbano.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incombente qualora richiesto dalla Procedura.

Bene 3 e 4:

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono sostanzialmente conformi alla destinazione d'uso.

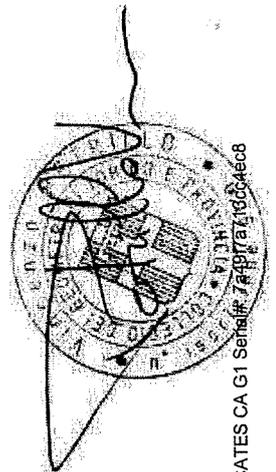
A.3) coerenze;

Coerenze

Bene 1:

Le coerenze del fabbricato entrostante al terreno censito al foglio 51 mappale 187 con riferimento all'estratto di mappa sono le seguenti:

- A nord mappale 190;



- A est mappale 366;
- A sud mappale 185 (Bene n.2);
- A ovest mappale 189 (Bene n.3).

Bene 2:

Le coerenze del terreno censito al foglio 51 mappale 185 con riferimento all'estratto di mappa sono le seguenti:

- A nord mappale 187 (Bene n.1) e 189 (Bene n.3);
- A est mappale 366;
- A sud strada pubblica Via della Stazione;
- A ovest mappale 184 (Bene n.4).

Bene 3:

Le coerenze del terreno censito al foglio 51 mappale 189 con riferimento all'estratto di mappa sono le seguenti:

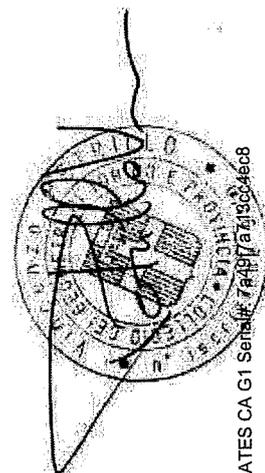
- A nord mappale 190;
- A est mappale 187 (Bene n.1);
- A sud mappale 185 (Bene n.2);
- A ovest mappale 183 proprietà comunale.

Bene 4:

Le coerenze del terreno censito al foglio 51 mappale 184 con riferimento all'estratto di mappa sono le seguenti:

- A nord e a Est mappale 185 (Bene n.1);
- A sud strada pubblica Via della Stazione;
- A ovest mappale 183 proprietà comunale.

(Vedasi Allegato n. 04).



A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Saint Vincent, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevate servitù, vincoli o disposizioni che ne limitano la trasferibilità.

Esistono tuttavia le servitù di fatto di passaggio sui beni così come indicato nel capitolo descrittivo.

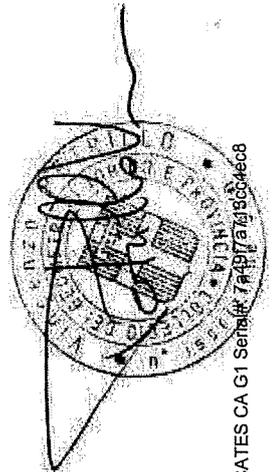
A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;

Certificazione Energetica

Tenuto conto dello stato di fatto dell'edificio Bene n.1, equiparabile ad un rudere e privo di impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 37 comma 9, lettera a) della L.R. 13/2015 recepita nella DGR 1249/2021 oggi in vigore, esso è esonerato dall'obbligo della dotazione Attestato di Prestazione Energetica.

Tale precisazione dovrà però essere espressamente dichiarata nell'atto notarile al momento del trasferimento.

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);



Stato locativo

I beni oggetto di stima sono occupati e nella disponibilità della società caduta in Liquidazione.

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

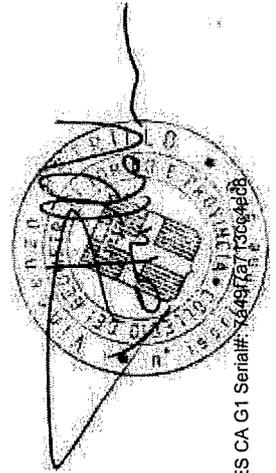
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario alleghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione del fabbricato (Bene n.1):

- Licenza edilizia n. 3359 del 15/09/1960 per la realizzazione di un magazzino deposito materiali.
(Vedasi Allegato n. 05.1);
- Condono Edilizio n. 356/85 del 30/06/1986 per ampliamento di un capannone ad uso artigianale con dichiarazione fine lavori nel corso del 1961;

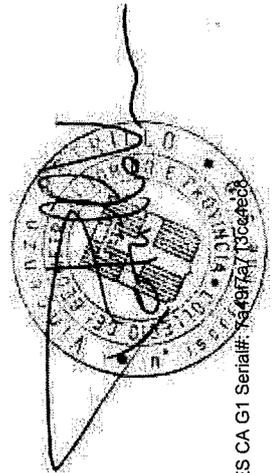


- Concessione Edilizia in Sanatoria n.468/2002 rilasciata il 30/07/2002, a definizione del Condono presentato, e contestuale rilascio dell'atto di agibilità;

(Vedasi Allegato n. 05.2);

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con l'ultimo provvedimento edilizio-amministrativo autorizzativo rilasciato non si sono rilevate difformità sostanziale per la quale occorre presentare nuove pratiche edilizie autorizzative in sanatoria.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relationato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.



A.8) Qualora necessario alleggi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

Sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai terreni elencati (Bene n.2, 3 e 4) costituenti un unico corpo con l'edificio; sarà onere e cura del sottoscritto integrare la presente relazione con i relativi documenti non appena rilasciabili.

Si comunica tuttavia che da una verifica delle tavole di PRGC e N.T.A. oltre che dal regolamento edilizio del comune di Saint Vincent i beni sono ricadenti nell'area Ba7 a valle circonvallazione – sottozone



prevalentemente destinate ad attività residenziali: sottozone del centro urbano.

A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

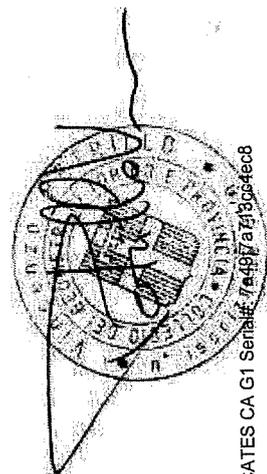
Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato del complesso immobiliare (fabbricato e terreni) in complessivi **€. 90.000,00** e precisamente:



Stima Beni - Fabbricato:

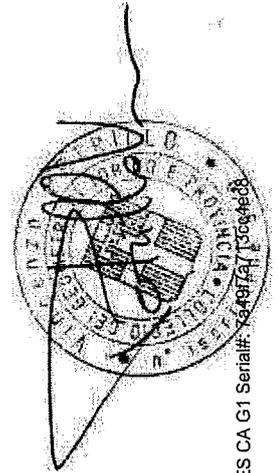
Id. Bene	Sup. comm. mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 1	188,00*	400,00	75.200,00	1/1	75.200,00
Valore di stima €:					75.200,00
A dedurre, vetustà, stato manutentivo scarso, vendita esecutiva - 60%					- 45.120,00
Valore di stima totale €					30.080,00
Valore di stima arrotondato €					30.000,00

* si precisa che è stato ricompreso nella sup. commerciale anche il sedime su cui insite il fabbricato e la porzione

residua di terreno strettamente pertinenziale (mappale 187).

Stima Beni - Terreno:

Id. Bene	Sup. mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 2	336,00	135,00	45.360,00	1/1	45.360,00
Bene N° 3	142,00	135,00	19.170,00	1/1	19.170,00
Bene N° 4	52,00	135,00	7.020,00	1/1	7.020,00
Valore di stima €:					71.550,00
A dedurre vendita esecutiva, forma e pertinenzialità del Bene 1 - 20%					- 10.672,50
Valore di stima totale €					60.477,50
Valore di stima arrotondato €					60.000,00



Riepilogo:

Bene	Valore stima
Bene n.1	€ 30.000,00
Beni n.2-3-4	€ 60.000,00
Totale valore	€ 90.000,00



C) Dica se alla data della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

Ipotecche e Trascrizioni Pregiudizievoli

Le unità immobiliari alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo alla società HI2 SRL.

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano sulla società e sugli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a AOSTA il 27/09/2021 Reg. gen. 9584 - Reg. part. 1220.

A favore di:

con sede in AOSTA

(AO), c.f./p.iva

Contro:

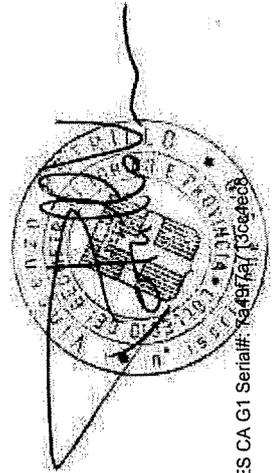
HI2 SRL con sede in AOSTA (AO) c.f./p. iva 01123080077

Rogante: TRIBUNALE DI AOSTA

Data: 03/07/2020 N° repertorio: 69/2021.

Capitale: € 100.112,76

Interessi: € 34.887,24



Spese: € 15.000,00

Totale: € 150.000,00.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a AOSTA il 08/03/2024 reg. gen. 2432 reg. part. 1979.

A favore di:

con sede in AOSTA

(AO), c.f./p.iva

Contro:

HI2 SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in AOSTA (AO) c.f./p.
iva 01123080077

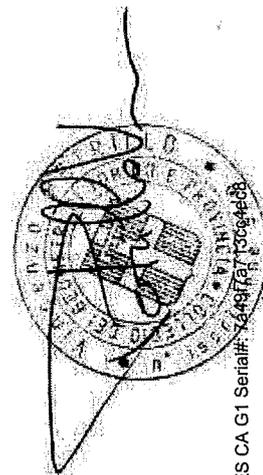
Rogante: Ufficiale Giudiziario

Atto giudiziario del 14/02/2024 n. rep. 288.

Totale: € 1.137.082,72.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.

(Vedasi Allegato n. 06.)



D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;



- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

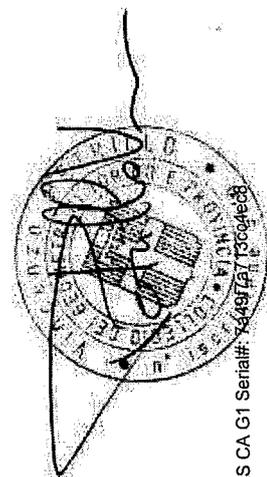
PIANO DI VENDITA Lotto Unico

Proprietà piena di capannone/laboratorio e
terreni edificabili di pertinenza ubicati in

SAINT VINCENT (AO) – Via della Stazione n. 33

Il cespite immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà – è costituito da capannone/laboratorio artigianale entrostante terreni edificabili ad uso esclusivo e pertinenziale, formanti un unico compendio, avente superficie catastale totale di mq circa 754,00.

L'edificio, formato da due corpi fabbrica adiacenti e connessi, è carat-



terizzato da struttura portante verticale in muratura, orizzontamenti in laterizio relativa alla prima porzione di laboratorio ed a tutt'altezza terra-tetto nella seconda porzione di laboratorio, struttura lignea per la copertura, manto di copertura in lastre di fibro-cemento/amianto, tamponature esterne in muratura e blocchi intonacata e tinteggiata, pavimenti in cemento e portone carraio in metallo.

L'accesso pedonale e carraio è garantito per mezzo servitù di passaggio di fatto sul mappale 185 (Bene n.2).

All'interno ospita un locale bagno in muratura ed un locale deposito/archivio in struttura metallica amovibile.

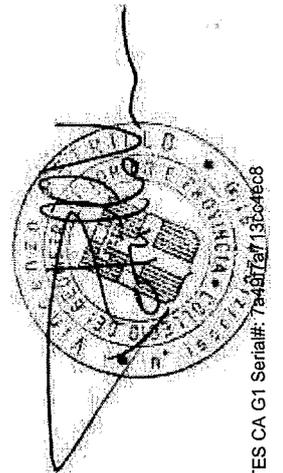
L'edificio è provvisto di impianto elettrico luce e forza fuori traccia; non è dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è generata da boiler elettrico.

L'immobile si presenta con scarse condizioni di manutenzione così come meglio illustrato nell'allegato report fotografico.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'intero fabbricato siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

I terreni edificabili di pertinenza sono pianeggianti, contigui fra loro e con il capannone/laboratorio; i confini sono determinati e definiti da muretti di recinzione e rete metallica.

L'accesso all'intero compendio avviene dal passo carraio e pedonale attestato sulla via della Stazione; non è installato un portone e/o sbarra a protezione dell'accesso.



I beni n. 3 e 4 sono fondi interclusi con accesso garantito da servitù di passaggio su fondo servente mappale 185 (Bene n.2).

Allo stato attuale il cespite oggetto di stima risulta così identificato:

Bene 1:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio – Comune Censuario di SAINT-VINCENT:

- Catasto Fabbricati:
 - o Foglio 51 mappale 187 – Categoria C/3 – Classe 1 – Consistenza 177 mq - Rendita € 685,50 – Via della Stazione – Piano T;
- Catasto Terreni:
 - o Foglio 51 mappale 187 – Ente Urbano – 224 mq

Si precisa che il mappale attuale 187 deriva da attività di fusione catastale con il mappale 188.

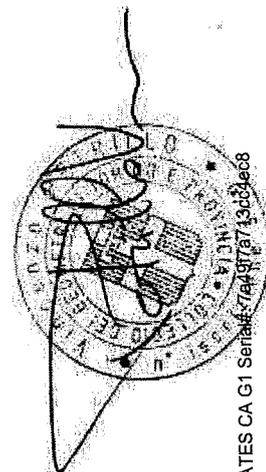
Bene 2:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio – Comune Censuario di SAINT VINCENT:

- Catasto Terreni:
 - o Foglio 51 mappale 185 – Qualità PRATO IRRIG – Classe 2 – superficie 336 mq – rendita Domenicale € 2,08 – rendita Agraria € 1,48.

Bene 3:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio – Comune Censuario di SAINT VINCENT:



- Catasto Terreni:

- Foglio 51 mappale 189 – Qualità PRATO IRRIG – Classe 2 – superficie 142 mq – rendita Domenicale € 0,88 – rendita Agraria € 0,62.

Bene 4:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio – Comune Censuario di SAINT VINCENT:

- Catasto Terreni:

- Foglio 51 mappale 184 – Qualità PRATO IRRIG – Classe 2 – superficie 52 mq – rendita Domenicale € 0,32 – rendita Agraria € 0,23.

Bene 1:

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso.

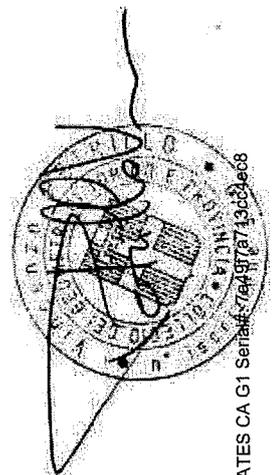
Si precisa che è stata rilevata la mancanza del numero civico nella visura; correzione catastale possibile mediante presentazione di foglio di osservazione oppure mediante presentazione di variazione catastale per toponomastica.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incombenza qualora richiesto dalla Procedura

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti sono sostanzialmente conformi.

Bene 2:

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali



sono parzialmente difformi alla destinazione d'uso; si riscontra l'uso di una porzione del terreno come area di manovra per accesso carraio al Bene 1.

Sarà dunque necessario procedere con giusta pratica Prego al frazionamento della porzione di mappale destinata a corsia di manovra ed annetterla al Bene 1 quale ente urbano.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incumbente qualora richiesto dalla Procedura.

Bene 3 e 4:

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono sostanzialmente conformi alla destinazione d'uso.

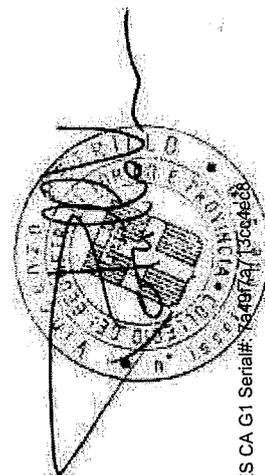
Le coerenze del fabbricato entrostante al terreno censito al foglio 51 mappale 187 con riferimento all'estratto di mappa sono le seguenti:

- A nord mappale 190;
- A est mappale 366;
- A sud mappale 185 (Bene n.2);
- A ovest mappale 189 (Bene n.3).

Le coerenze del terreno censito al foglio 51 mappale 185 con riferimento all'estratto di mappa sono le seguenti:

- A nord mappale 187 (Bene n.1) e 189 (Bene n.3);
- A est mappale 366;
- A sud strada pubblica Via della Stazione;
- A ovest mappale 184 (Bene n.4).

Le coerenze del terreno censito al foglio 51 mappale 189 con riferimento all'estratto di mappa sono le seguenti:



- A nord mappale 190;
- A est mappale 187 (Bene n.1);
- A sud mappale 185 (Bene n.2);
- A ovest mappale 183 proprietà comunale.

Le coerenze del terreno censito al foglio 51 mappale 184 con riferimento all'estratto di mappa sono le seguenti:

- A nord e a Est mappale 185 (Bene n.1);
- A sud strada pubblica Via della Stazione;
- A ovest mappale 183 proprietà comunale.

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Saint Vincent, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevate servitù, vincoli o disposizioni che ne limitano la trasferibilità.

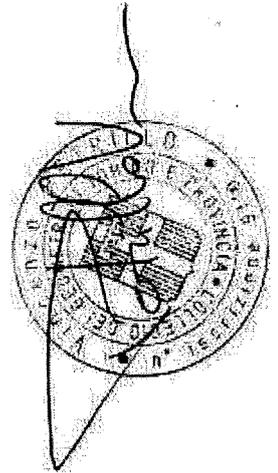
Esistono tuttavia le servitù di fatto di passaggio sui beni così come indicato nel capitolo descrittivo

Tenuto conto dello stato di fatto dell'edificio Bene n.1, equiparabile ad un rudere e privo di impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 37 comma 9, lettera a) della L.R. 13/2015 recepita nella DGR 1249/2021 oggi in vigore, esso è esonerato dall'obbligo della dotazione Attestato di Prestazione Energetica.

Tale precisazione dovrà però essere espressamente dichiarata nell'atto notarile al momento del trasferimento

I beni oggetto di stima sono occupati e nella disponibilità della società caduta in Liquidazione.

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i



seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione del fabbricato (Bene n.1):

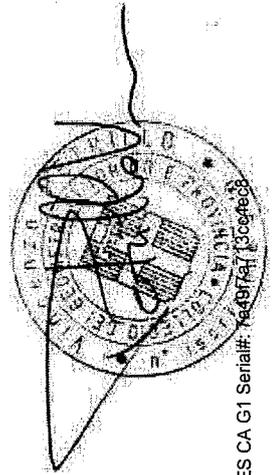
- Licenza edilizia n. 3359 del 15/09/1960 per la realizzazione di un magazzino deposito materiali.
- Condono Edilizio n. 356/85 del 30/06/1986 per ampliamento di un capannone ad uso artigianale con dichiarazione fine lavori nel corso del 1961;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.468/2002 rilasciata il 30/07/2002, a definizione del Condono presentato, e contestuale rilascio dell'atto di agibilità;

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con l'ultimo provvedimento edilizio-amministrativo autorizzativo rilasciato non si sono rilevate difformità sostanziale per la quale occorre presentare nuove pratiche edilizie autorizzative in sanatoria.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura



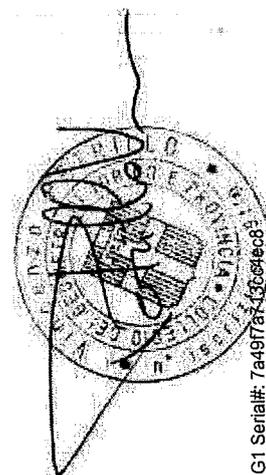
anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superficiali ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

In particolare si precisa che non è possibile garantire la conformità degli impianti dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza e si rende edotto l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la Procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di AOSTA.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo



non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

Al presente **LOTTO UNICO**, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 90.000,00.

**Formalità da cancellare in sede di decreto di
trasferimento del LOTTO UNICO**

Le unità immobiliari alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo alla società HI2 SRL.

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano sulla società e sugli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a AOSTA il 27/09/2021 Reg. gen. 9584 - Reg. part. 1220.

A favore di:

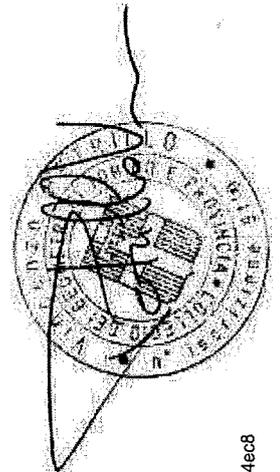
con sede in AOSTA

(AO), c.f./p.iva

Contro:

HI2 SRL con sede in AOSTA (AO) c.f./p. iva 01123080077

Rogante: TRIBUNALE DI AOSTA



Data: 03/07/2020 N° repertorio: 69/2021.

Capitale: € 100.112,76

Interessi: € 34.887,24

Spese: € 15.000,00

Totale: € 150.000,00.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a AOSTA il 08/03/2024 reg. gen. 2432 reg. part. 1979.

A favore di:

con sede in AOSTA

(AO), c.f./p.iva

Contro:

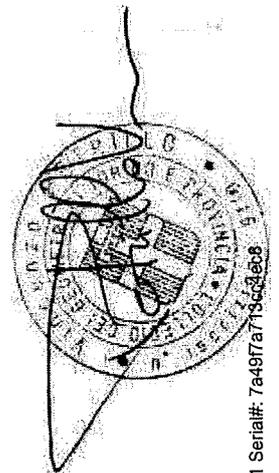
HI2 SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in AOSTA (AO) c.f./p.iva 01123080077

Rogante: Ufficiale Giudiziario

Atto giudiziario del 14/02/2024 n. rep. 288.

Totale: € 1.137.082,72.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.



E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano



tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

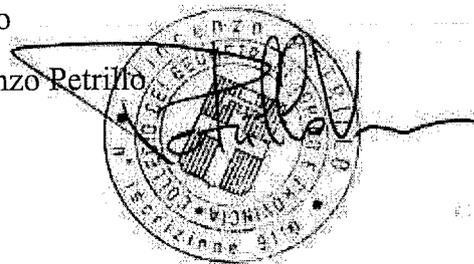
Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 24 novembre 2024

Il perito
Geom. Vincenzo Petrillo



Allegati:

- All.01 report fotografico;
- All.02.1 Atti di acquisto BENE 1-2-3;
- All.02.2 Atti di acquisto BENE 4;
- All.03.1 catasto BENE 1;
- All.03.2 catasto BENE 2;
- All.03.3 catasto BENE 3;
- All.03.4 catasto BENE 4;
- All.04 estratto di mappa;
- All.05.1 Concessione edilizia;
- All.05.2 Condonò;
- All.06 formalità pregiudizievoli.

