

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17-2024

G. E. DOTT.SSA GIULIA DE LUCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 17-2024 promossa da **GARDANT LIBERTY SERVICING SPA**

CONTRO



FINAOSTA SPA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geometra Paolo MARTELLO

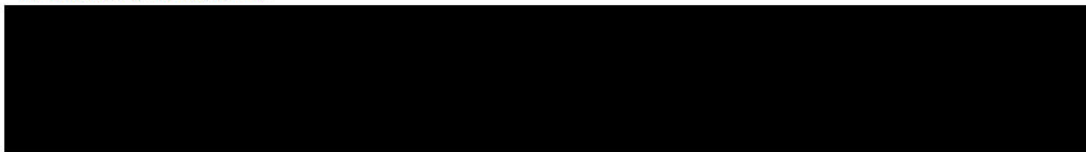
studio: fr. Pont Suaz 87 – 11020 Charvensod

Nomina C.T.U. - Ordinanza del provvedimento del 28-08-2025

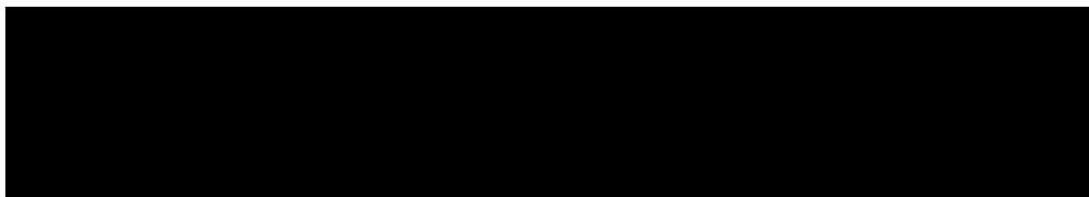
Affidamento per incarico C.T.U. - Verbale giuramento del 10-09-2025

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Nella nota di TRASCRIZIONE Reg. part. 6671 del 02-08-2007 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:



Nell'ATTO DI PIGNORAMENTO del 05-02-2024 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai



diritti reali:

**DONNAS**

Foglio 13 - Particella 162 – sub. 7

Comune	DONNAS
Indirizzo	Via Roma n. 49
Piano	S1 – T - 1
Categoria	A/3
Classe	1
Consistenza	5 vani
Rendita	284,05 Euro

(allegati 4)



Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa catastale estrapolata da sito web.

Stante la peculiarità degli immobili in esame non si ritiene opportuno, in ordine all'appetibilità nell'ottica di una futura vendita, suddividere i beni in lotti.

Le coerenze della particella 162, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono i mappali 243, 172, 163, 221, 220, 223, 572, 201 e 200.

(allegato 5)

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

DONNAS – FOGLIO 13 – PARTICELLA 162 – SUBALTERNO 7

L'accesso principale avviene al piano terreno da stradina di passaggio all'interno del nucleo abitativo. L'alloggio è composto, al piano terreno, da ingresso su corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. Mediante rampa di scale interna ad una camera si accede, al piano primo superiore, direttamente ad un'altra camera. Completa l'unità, al piano sotterraneo, una cantina.

Unità immobiliare	piano	Coeff.	Sup. lorda	Sup. commerciale
UNITA' ABITATIVA	terreno	1	92.25 m ²	92.25 m ²
UNITA' ABITATIVA	primo	1	19.40 m ²	19.40 m ²
CANTINA	sotterraneo	0.20	19.40 m ²	3.88 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				115.53 m²

In sede di sopralluogo sono state riscontrate discrete condizioni di manutenzione in ordine alle finiture interne. Le caratteristiche strutturali non sono valutabili anche per la natura non esplorativa dell'incarico specifico. Analogo discorso dicasi per ciò che attiene all'impiantistica. Si fa espressamente riferimento a quanto prodotto in atti nel rilascio del certificato di Agibilità con provvedimento conclusivo n. 9634 del 14/12/2009 (allegato 6).

L'Attestato di Prestazione Energetica APE-D338-350-S-001 risulta in corso di validità con scadenza in data 04/05/2027 (allegato 7).



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**DONNAS****Foglio 13 - Particella 162 – sub. 7**

Comune **DONNAS**
Indirizzo **Via Roma n. 49**
Piano **S1 – T - 1**
Categoria **A/3**
Classe **1**
Consistenza **5 vani**
Rendita **284,05 Euro**
(allegato 8 e allegato 9)

Il subalterno trattato, come si evince dalla visura storica, deriva dalla soppressione, con variazione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, del subalterno 1 prima e del subalterno 5 successivamente (allegato 10).

Si conferma l'esatta rispondenza formale in ordine a Foglio, Particelle e Subalterni interessati.

Non risultano variazioni richieste intervenute in data successiva rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Non si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella scheda della planimetria catastale. Pertanto la pratica non necessita né di predisposizione di ulteriori planimetrie rappresentanti lo stato di fatto né di quantificazione dei costi da detrarre dal valore di stima.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto

- piena proprietà di **alloggio** ubicato in Donnas in via Roma n. 59. Quest'ultimo è composto, al piano terreno, da ingresso su corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. Mediante rampa di scale interna ad una camera si accede, al piano primo superiore, direttamente ad un'altra camera. Completa l'unità, al piano sotterraneo, una cantina. Al piano terreno confina con muratura perimetrale su mappale 243 a nord. A est con muratura perimetrale e su pertinenza su mappale 172 e con muratura perimetrale e su pertinenza su mappale 163. A sud la pertinenza confina con i mappali 221, 220 e 223. Ad ovest, sempre la pertinenza, confina con i mappali 572, 201 e 200. Al piano sotterraneo e al piano primo, il subalterno in esame confina con altre ditte del medesimo mappale.

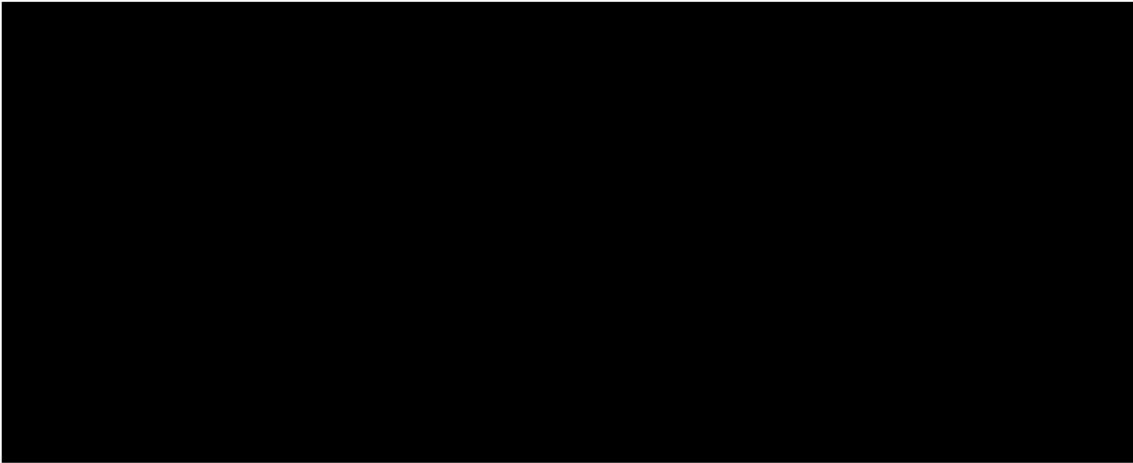
L'immobile in contesto è riportato, al N.C.E.U. del **Comune di Donnas, al foglio 13, particella 162, sub. 7;**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

1 Atto di compravendita

Acquirente	El Arbi BOUZADI - Nato il 01/01/1975 in MAROCCO C.F. BZD LRB 75A01 Z330 H Khadija EL KAOUTAR - Nata il 03/04/1982 in MAROCCO C.F. LKT KDJ 82D43 Z330 Z
Venditore	Giuseppe BIAVA - Nato il 15/11/1930 a DONNAS C.F. BVI GPP 30S15 D338 Z
Trascrizione	reg. part. 12620 del 19/12/2006 (allegato 11)
Comune	DONNAS
Foglio	13
Particella	197
Subalterno	1
Categoria	A/5 – ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE



Foglio	13
Particella	197
Subalterno	5
Categoria	A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Non risultano ulteriori passaggi di proprietà dei beni.

Il debitore esecutato, in ordine al regime matrimoniale, risulta essere celibe.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Di seguito si riportano i titoli abilitativi in ordine al subalterno interessato.

1. DIA n. 4104 del 22-05-2006 (allegato 13).
2. DIA - VARIANTE n. 8782 del 09-11-2006 (allegato 14).
3. AGIBILITA' Prot. 9634 del 14-12-2009 (allegato 6).

Si conferma la corretta rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il subalterno in esame è nel pieno possesso del debitore esecutato. All'interno vi sono gli effetti personali di quest'ultimo.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Non risultano altre procedure esecutive in ordine ai beni inseriti nella presente relazione.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni in esame ricadono su mappale di proprietà privata e non demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nella fattispecie non si ravvisano spese fisse di gestione o manutenzione a carattere condominiale.

In ordine alla situazione debitoria nei confronti dei beni di cui al presente procedimento, si riporta quanto inviato allo scrivente dall'Ente comunale preposto:

TARI

Comune di Donnas

Prot. 0007655 del 31/10/2025

Oggetto: Richiesta accesso atti - c.a. Ufficio tecnico e Ufficio tributi - Riscontro tributi

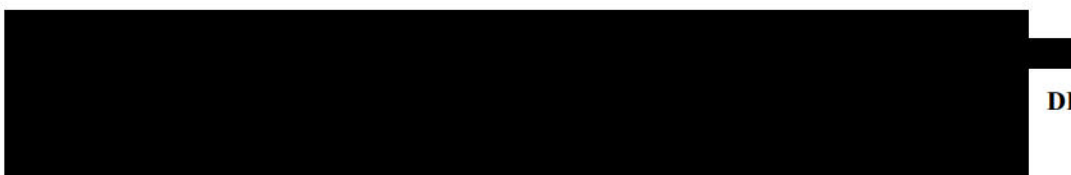


nei confronti dell'ufficio tributi è la seguente:

TARI

ANNO 2020	€. 155,98	Cartella trasmessa ad Agenzia delle Entrate Riscossioni
ANNO 2021	€. 172,88	Cartella trasmessa ad Agenzia delle Entrate Riscossioni
ANNO 2022	€. 202,66	Cartella trasmessa ad Agenzia delle Entrate Riscossioni
ANNO 2023	€. 162,55	
ANNO 2024	€. 186,60	
ANNO 2025	€. 215,60	

Cordiali saluti

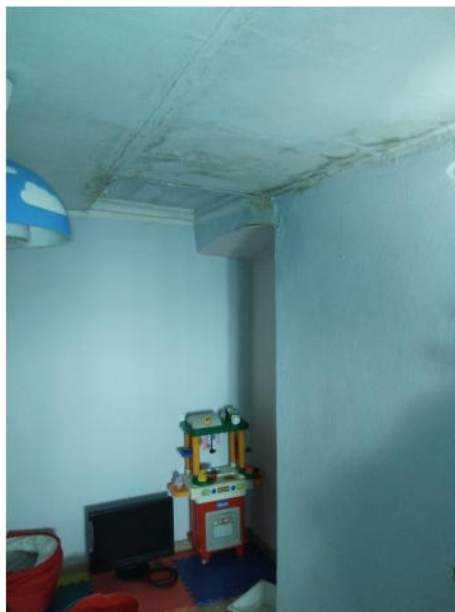
**DI****TARI DAL 2020 AL 2025****1.096,27 €**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

N.B. Per una più equa valutazione dell'immobile periziato si riporta di seguito un estratto della Relazione di primo accesso:

“tutte le stanze risultavano in ordine ed in buono stato conservativo, ad eccezione della stanza al piano primo, che presentava evidenti segni di infiltrazioni sul soffitto (tali comunque da non destare particolari preoccupazioni in ordine al possibile imminente degrado dell'immobile), e di una piccola porzione del soffitto del soggiorno, che presentava uno scrostamento dell'intonaco (che non pare dovuto ad infiltrazioni)”.

È verosimile che le infiltrazioni derivino direttamente dal manto di copertura. Non è possibile quantificare sin da ora i costi per un ripristino in ragione del fatto che, a seconda dell'intervento che si vuole apportare, i prezzi presentano valori decisamente differenti.



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile esecutato, lo scrivente ha adottato i criteri di stima che meglio rappresentano la ricerca del più probabile valore di mercato.

1. Stima sintetica, con comparazioni dirette sugli immobili oggetto di perizia, elaborata mediante ausilio delle Agenzie Immobiliari operanti nelle zone limitrofe.
2. 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, nella composizione dell'edificio, in base alla vetustà e in base allo stato di conservazione dello stesso.

DONNAS - foglio 13 - mappale 162 – subalterno 7

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 85.000,00 €.

STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA OMI

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.

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica.

DONNAS - foglio 13 - mappale 162 – subalterno 7

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al I semestre dell'anno 2025, “Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONI” codice di zona B1, microzona catastale n. 1, riportano per le abitazioni di tipo economico, un valore minimo pari a 780,00 €/mq ed un valore massimo pari a 1.100,00 €/mq.

In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 820,00 € al metro quadrato alla luce delle finiture e degli impianti tecnologici presenti.

Superficie commerciale 115,53 mq x 820,00 €/mq = 94.734,60 €

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

DONNAS - foglio 13 - mappale 162 – subalterno 7

Stima sintetica = 85.000,00 €

Stima analitica = 94.734,60 €

$V = (85.000,00 € + 94.734,60 €) / 2 = 89.867,30 €$ arrotondabile a 90.000,00 €

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

VALORE IMMOBILE	90.000,00 €
A dedurre	
assenza garanzia vizi occulti	90.000,00 € x 5% = 4.500,00 €
PREZZO BASE VENDITA	85.500,00 €
(diconsi ottantacinquemilacinquecento/00 euro)	

Le agenzie immobiliari interpellate hanno negato il consenso all'utilizzo dei propri dati.

Elenco Allegati:

1. Ispezione ipotecaria - acquisto;
2. Atto di pignoramento;
3. Relazione notarile;
4. Visura catastale;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Certificato di agibilità;
7. APE sub. 9 - superato;
8. Planimetria catastale sub. 7;
9. Visura catastale storica sub. 7;
10. Planimetria catastale sub. 5;
11. Ispezione ipotecaria - acquisto;
12. Ispezione ipotecaria - acquisto;
13. DIA 4104 del 22-05-2006;
14. DIA 8782 del 09-11-2006 VARIANTE.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 14 pagine, oltre agli allegati, ritiene di aver operato ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Charvensod, 22 gennaio 2026

In Fede
Geom. Paolo MARTELLO
Firmato digitalmente