

TRIBUNALE DI AOSTA
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 40/2023

contro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 4

Monocale al piano seminterrato di edificio sito in Comune di Aosta, località Porossan Ropoz n. 44, con annessi quattro posti auto esterni distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 55, particella 461, subb. 57-58-66-67-75



Esperto stimatore: Arch. Massimo Martocchia
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 4

PREMESSA

Con provvedimento del 13/04/2024 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Massimo Martocchia, iscritto all'Albo degli Architetti della Valle d'Aosta al n. 255 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.



In data 16/04/2024 il sottoscritto effettuava il deposito del verbale di accettazione incarico ex art. 569, c. 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Cristina Carlotti, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 20/05/2024.

In data 12/06/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n. 1 al n. 41. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 4 che comprende gli immobili dal . 34 al n. 38.

Gli immobili del **LOTTO N. 4** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- 1/1 di piena proprietà di monocale al piano seminterrato di edificio sito in Comune di Aosta, località Porossan Roppoz n. 44, con annessi quattro posti auto esterni distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 55, particella 461, subb. 57-58-66-67-75.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Marina Cafiero del 04/04/2011 repertorio n. 33479/7696 trascritto alla Conservatoria di Aosta il 18/04/2011 ai nn. 3840/2661.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un monocale e quattro posti auto esterni, censiti al C.F. del Comune di Aosta, al fg. 55, p.lla 461, subb. 57-58-66-67-75:

Tipologia: appartamento in edificio residenziale plurifamiliare

Ubicazione: località Porossan-Roppoz n. 44

Caratteristiche strutturali: muratura portante e solaio a volta

Accessi: da strada pubblica asfaltata

Confini: partendo da nord e proseguendo in senso orario terrapieno per due lati, altra unità e affacci su area esterna

Pertinenze: quattro posti auto esterni

Dotazioni condominiali: spazi cortilizi esterni

Composizione interna:

Appartamento in piano seminterrato da monocale, disimpegno e bagno.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: immobile complessivamente in discreto stato manutentivo con dotazione impiantistica e finiture normali. L'immobile presenta tracce di infiltrazioni e bagnamenti lungo le murature nord e ovest

Attestato di prestazione energetica: sì

Fotografie dei luoghi:



Esterno





Bagno



Cottura



Monocale zona giorno



Monocale zona notte





Disimpegno



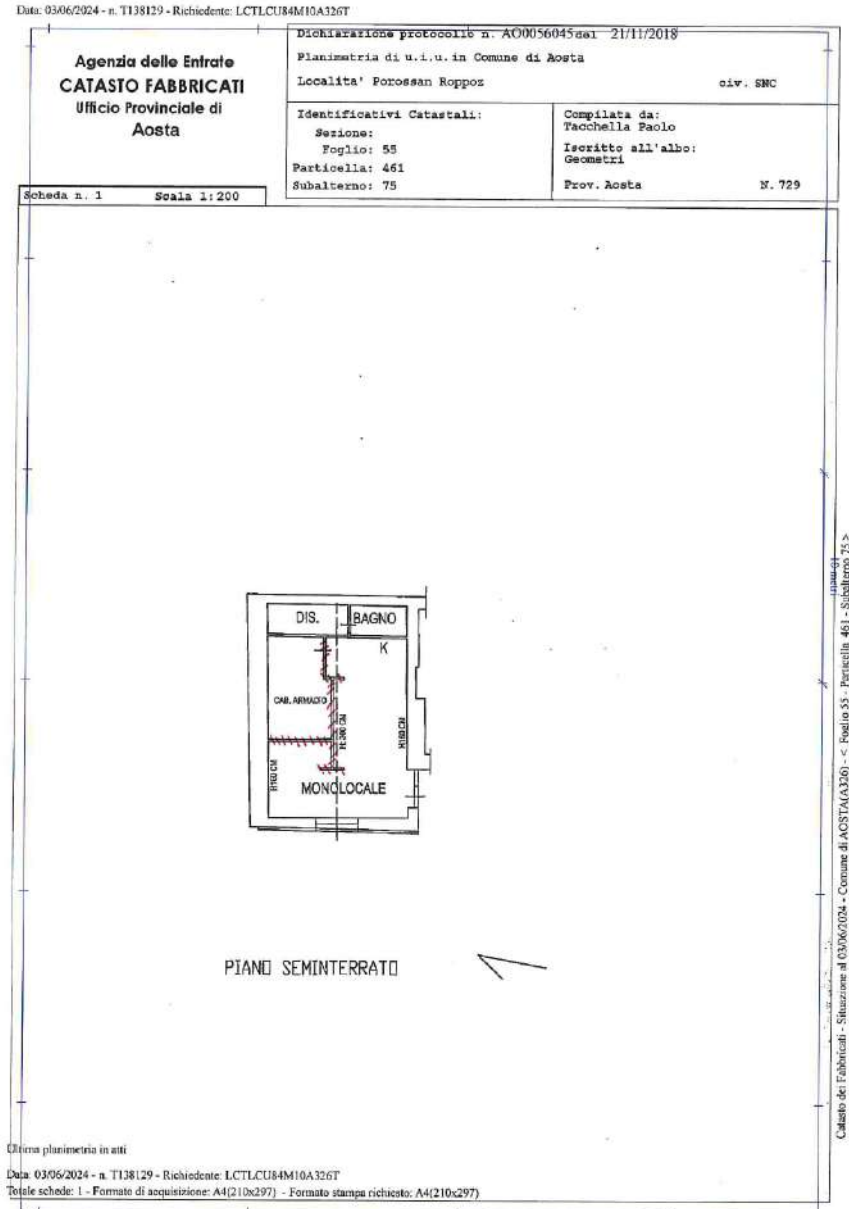
Posti auto



Posti auto



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (con difformità rilevate):
Non sono state realizzate le tramezzature interne presenti sulla planimetria



Superficie utile interna: 65 mq

Superficie commerciale: 97 mq

Altezza utile interna: varie



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili sono identificati al C.F. del Comune di Aosta:

foglio 55, particella 461, sub. 57, frazione Porossan, piano T, cat. C/6, mq 13 , rendita 48,34 €.

foglio 55, particella 461, sub. 58, frazione Porossan, piano T, cat. C/6, mq 13 , rendita 48,34 €.

foglio 55, particella 461, sub. 66, frazione Porossan, piano T, cat. C/6, mq 13 , rendita 48,34 €.

foglio 55, particella 461, sub. 67, frazione Porossan, piano T, cat. C/6, mq 13 , rendita 48,34 €.

foglio 55, particella 461, sub. 75, frazione Porossan Roppoz, piano S1, cat. A/2, vani 3 , rendita 418,33 €.

Le visure catastali, attuale e storica, mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] (1/1 di piena proprietà).

Planimetria catastale: le planimetrie catastali (All. 1) sono conformi allo stato dei luoghi ad eccezione del sub. 75, in quanto, come sopra evidenziato, non sono presenti le tramezzature interne.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 4: 1/1 di piena proprietà di un appartamento in piano seminterrato, senza ascensore, ubicato in Aosta , località Porossan Roppoz n. 44, censito al C.F. del Comune di Aosta, al fg. 55, p.lla 461, sub. 75 e composto da:

Monolocale, disimpegno e bagno.

Completano il lotto quattro posti auto esterni censiti al C.F. del Comune di Aosta, al fg. 55, p.lla 461, subb. 57-58-66-67.

L'immobile, originariamente edificato in data anteriore il 01/09/1967 è stato successivamente ristrutturato a seguito di Concessione edilizia n. 578 del 22/10/2003 e



successiva variante del 14/01/2004, concessione edilizia per cambio destinazione d'uso n. 77 del 16/02/2012 e successiva SCIA prot. n. 56655 del 06/11/2018, Segnalazione certificata di agibilità prot. n. 3267 del 17/01/2019.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (All. 3).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO 163.000,00 €

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

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietario a seguito di:

- atto di compravendita del Notaio Marina Cafiero del 04/04/2011 repertorio n. 33479/7696 trascritto alla Conservatoria di Aosta il 18/04/2011 ai nn. 3840/2661.

Precedentemente essi erano di proprietà della [REDACTED] a seguito di:

- atto di compravendita del Notaio Marina Cafiero del 03/10/2003 repertorio n. 30394/5459 trascritto alla Conservatoria di Aosta il 25/10/2003 ai nn. 11344/8189.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione è stata realizzata in forza di:

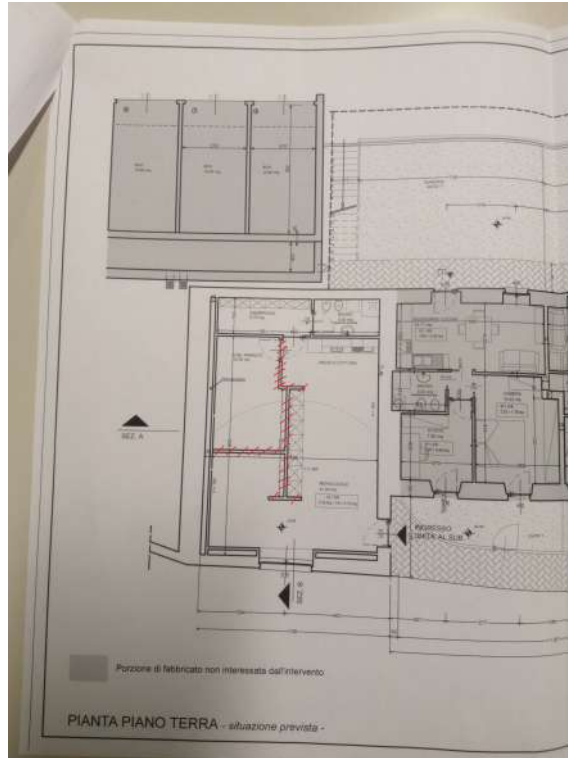
- Concessione edilizia n. 578 del 22/10/2003 e successiva variante del 14/01/2004
- concessione edilizia per cambio destinazione d'uso n. 77 del 16/02/2012 e successiva SCIA prot. n. 56655 del 06/11/2018

Essa è dotata di:

- Segnalazione certificata di agibilità prot. n. 3267 del 17/01/2019 (All. 2).

Rispetto a quanto concessionato non sono presenti le tramezzature interne, così come indicato nella planimetria catastale come meglio evidenziato nel rilievo sottostante:





Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso a SCIA in sanatoria (costo presunto per la regolarizzazione 2.500,00 €) + DOCFA (costo presunto 500,00 €)

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato da è occupato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione catastale, con un costo pari a circa euro 500,00 come determinato in risposta al quesito n. 3;



- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa euro 2.500,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto Notaio Marina Cafiero del 04/04/2011 repertorio n. 33480/7697 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Aosta in data 18/04/2011 al numero generale 3841 e al numero particolare 663 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO atto Tribunale di Aosta del 07/12/2020 repertorio n. 358/2020 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Aosta in data 18/02/2021 al numero generale 1495 e al numero particolare 200 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Unep Tribunale di Aosta del 28/06/2023 repertorio n. 705 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Aosta in data 29/08/2023 al numero generale 8522 e al numero particolare 6753 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.



QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Esiste un Condominio costituito. Al 17 giugno 2024 non risultavano versate le seguenti somme 308,50 € (da parte del proprietario [REDACTED]) e 1.692,42 € (da parte del locatar [REDACTED]).

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad euro 1.500,00.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate e non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Trattandosi di immobile residenziale il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **97 mq** così calcolati:

Piano seminterrato (monocale sub. 75)	81 mq x 100% = 81 mq
Piano terra (posto auto sub. 57)	13 mq x 30% = 3.9 mq
Piano terra (posto auto sub. 58)	13 mq x 30% = 3.9 mq
Piano terra (posto auto sub. 66)	13 mq x 30% = 3.9 mq
Piano terra (posto auto sub. 67)	13 mq x 30% = 3.9 mq
TOTALE COMPLESSIVO	96.60 mq (arrotondabili a 97 mq)

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – abitazioni civili – stato conservativo normale – minimo 1.550,00 €/mq massimo 2.200,00 €/mq



- Principali agenzie operanti nella zona

Annuncio 1 (Casamerli Immobiliare – casa in vendita in località porossan Roppoz superficie commerciale 90 mq – prezzo di vendita 167.000,00 € - prezzo 1.855,00 €/mq

Annuncio 2 (San Grato Immobiliare – casa in vendita in via des Signeurs de Quart superficie commerciale 82 mq – prezzo di vendita 175.000,00 € - prezzo 2.135,00 €/mq

Emerge un valore commerciale pari a 1.995,00 €/mq

Tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile (-50%), della dotazione impiantistica e di finiture (0%), della sua pezzatura (0%), della sua posizione (0%) e dei margini di trattativa applicati in zona (-5%), il più probabile prezzo è pari a 1.795,00 €/mq, da cui deriva che **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 174.115,00.**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 0,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € 0,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 3.000,00**

$V = € 174.115,00 - € 3.000,00 = € 171.115,00.$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 171.115,00 (centosettantunomilacentoquindici/00euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$€ 171.115,00 - 5\% \text{ di } € 171.115,00 = € 162.559,00$ (che si arrotondano in € 163.000,00)



QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 planimetrie catastali
ALLEGATO 2 certificato di abitabilità
ALEEGATO 3 A.P.E.

Aosta, 7 agosto 2024

L'ESPERTO STIMATORE

.....

