



TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
GUBER BANCA SPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2023

TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio BALDANZI

CF:BLDFBA60P03D948R

con studio in AOSTA Gran Signayes, 11

telefono: 3292113551

email: fabioaldanzi60@gmail.com

PEC: fabio.baldanzi@archiworldpec.it



Premesso che,

• Con ordinanza del provvedimento del 12 Luglio 2023 il sottoscritto Architetto Fabio BALDANZI, nato a Gavorrano (GR) il 3 settembre 1960, iscritto all'Albo degli Architetti della Valle d'Aosta al n. 220 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Aosta, veniva nominato esperto stimatore dei beni in esecuzione nella causa indicata in epigrafe;

• a seguito del giuramento di rito avvenuto in data 17 Luglio 2023 veniva assegnato allo scrivente il termine del 30 Ottobre 2023 per il deposito della relazione scritta prima dell'udienza del 12 Dicembre 2023;

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 incombeni (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.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato ad uso civile abitazione composto da unita immobiliare sita a Lillianes, via

L'immobile è composto da un appartamento posto al piano 1° di un edificio di tre piani composto da cucina, camera matrimoniale e bagno accessibili direttamente dall'ingresso che funge da disimpegno più soggiorno collegato alla cucina. L'unità immobiliare risulta da completare nelle finiture, negli infissi e parte degli impianti. Zona di PRGC vigente A. La documentazione sulla storia urbanistica dell'immobile è scarna e in Comune hanno solo due pratiche edilizie relativamente recenti di cui una NON andata a buon fine (perché non sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione e non ritirata quindi la concessione edilizia) pertanto i lavori inerenti successivi a detta pratica risultano abusivi. Quindi l'unica DIA presente è la N°11/2012 a firma dell'Arch. Jean Luc PORTE' di Pont San Martin.

Non si notano discrepanze tra le tavole presentate e il successivo accatastamento.

362/4 363/5 (catasto fabbricati), categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, (Totale: 69 m²), rendita Euro 307,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: 1.

B fabbricato ad uso civile abitazione composto da unita immobiliare sita a Lillianes, via

L'immobile è composto da un appartamento posto al piano 2° di un edificio di tre piani composto da porticato che fa da accesso ad ampia zona giorno con angolo cottura e adiacente bagno. Dalla zona giorno si accede ad un soppalco che funge da camera da letto Zona di PRGC vigente A. La documentazione sulla storia urbanistica dell'immobile è scarna e in Comune hanno solo due pratiche edilizie relativamente recenti di cui una NON andata a buon fine (perché non sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione e non ritirata quindi la concessione edilizia) pertanto i lavori inerenti successivi a detta pratica risultano abusivi. Quindi l'unica DIA presente è la N°11/2012 a firma dell'Arch. Jean Luc PORTE' di Pont San Martin.

362/5 363/6 (catasto fabbricati), categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani, (Totale: 53 m²), rendita Euro 175,60 indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: 2.

Si notano piccole discrepanze tra le tavole presentate e il successivo accatastamento.

Il sottoscritto, esperto stimatore dei beni, dava inizio alle operazioni peritali procedendo all'ispezione di tutti i locali, alle misurazioni strumentali all'acquisizione di documentazione fotografica e di tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati

dal G.E.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva dell'unità al piano primo e secondo rispettivamente:
63,20 e 67,20 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 98.948,00

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile al piano primo risulta non occupato mentre l'immobile al secondo piano risulta essere occupato saltuariamente.

2. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lillianes, visto il piano regolatore comunale approvato, viste le prescrizioni di piano, visto il Regolamento Edilizio, viste le Norme Tecniche di Attuazione, sono state dedotte le considerazioni qui di seguito riportate.

La documentazione sulla storia urbanistica dell'immobile è scarsa e in Comune hanno solo due pratiche edilizie relativamente recenti di cui una NON andata a buon fine (perché non sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione e non ritirata quindi la concessione edilizia) pertanto i lavori inerenti successivi a detta pratica risultano abusivi. Quindi l'unica DIA presente è la N°11/2012 a firma dell'Arch. Jean Luc PORTE' di Pont San Martin.

Dalla fine dei lavori non autorizzati ad oggi non risultano paratiche edilizie né di condono.

2.1. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A.

3. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

3.1. CONFORMITÀ EDILIZIA e CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA** L'immobile risulta **conforme nelle superfici e nei volumi originari.**

3.2. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **MEDIA** L'immobile per quanto già esposto non risulta **conforme.**

BENI IN VIA ROMA
APPARTAMENTO
 DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in posizione centrale nel borgo storico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	discreto	☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆
stato di manutenzione generale:	basso	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA: **G**

[848,90 kWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	51	x	100%	=	51
Portico coperto al piano2°	23	x	60 %	=	7,2
Soppalco sottotetto	15	x	60%		9
	Totale:				67,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono state ricavate attraverso la verifica delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, consentendo la restituzione grafica e la relativa determinazione.

Concorrono positivamente alla determinazione del valore commerciale:

- l la localizzazione del fabbricato inserito in un contesto di pieno centro e semiindipendente.

Concorrono negativamente alla determinazione del valore commerciale:

- l le spese per completare gli impianti e i serramenti al piano primo e “sanare” il piano secondo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie totale alloggi: 130,40 x 925,00= **120.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.620,00

Spese necessarie a “completare” gli impianti :

- circa € 15.000,00 (caldaie murali, allacci, termosifoni etc.)

Spese necessarie a “sanare” la situazione :

- circa € 1.000,00 di oneri da pagare

- € 512,00 di ammenda

- circa € 1.500,00 di costo della pratica di sanatoria al professionista

- circa € 600,00 nuovo accatastamento al secondo piano.

Totale spese: 18.612,00 da decurtare dal valore 120.620 – 18.612 = 102.008,00

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo del rapporto di stima è quello di stabilire il valore di mercato dell’immobile oggetto di perizia. A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su beni simili, che mi hanno permesso, unitamente alla mia esperienza personale, di esprimere il seguente giudizio di stima. Il criterio di stima adottato è quello definito della prassi comparativa. Si abbandona quindi il criterio del “bene che vale in quanto rende” e si adatterà il criterio del “bene che vale in quanto immobile, quindi bene rifugio”. Sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo. Il sottoscritto ha proceduto quindi alla ricerca del prezzo attuale attraverso l’analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato immobiliare di Sarre. La stima è stata effettuata determinando il più probabile valore di mercato, ricavato attraverso l’analisi dei prezzi unitari per immobili con caratteristiche simili, tenendo in debita considerazione l’ubicazione, l’epoca di realizzazione, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture oltre che al potenziale di trasformazione. Per la valutazione delle unità immobiliari si è fatto riferimento ai valori dell’Osservatorio dell’Agenzia del Territorio (Anno 2022, 2° semestre). L’Agenzia del Territorio, per la zona urbana in questione e l’attuale destinazione, determina un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo

normale, compreso tra €/m2 850,00 a 1.200,00.*

* viste le caratteristiche dell'immobile si è deciso di utilizzare il valore minimo di €/m2 850,00

Attraverso indagine immobiliare dell'area d'interesse, effettuata su immobili di nuova costruzione/ristrutturati a nuovo con analoghe caratteristiche, si rileva un valore medio di mercato di €/m2 1.000,00.

Considerando i dati raccolti dai due Osservatori immobiliari si determina un valore medio che verrà utilizzato pari a:

€/m2 925,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di St.Vincent, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- I la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- I il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3% (3,060,24)** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto:

€ 98.498,00

LO SCRIVENTE RITIENE CHE IN ALTERNATIVA SI POSSANO CREARE DUE LOTTI DISTINTI PER RENDERE LA VENDITA PIU' AGEVOLE ED APPETIBILE DEL VALORE DI:

LOTTO 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO € 42.000,00

LOTTO 2 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO € 56.498,00

Con quanto sopraesposto ritengo, non solo di aver adempiuto all'incarico affidatomi, ma di aver sostanzialmente contribuito a far conoscere al Giudice la verità.

Resto a disposizione per ogni tipo di chiarimento sui ragionamenti, i sopralluoghi, le foto e le misure effettuate a supporto.

Allegati:

- *Estratto di mappa catastale, visura, planimetria catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Copia degli estratti dalle pratiche edilizie depositate in Comune di Lillianes.*

Il Tecnico

Architetto Fabio BALDANZI.....

Aosta, 05.10.2023