

Tribunale di Aosta
R.G. Es. 47/2024
LOTTO N. UNO
Esperto stimatore: Geom. Alberto Motta

TRIBUNALE DI AOSTA
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 47/2024
CREDITORE PROCEDENTE ORGANA SPV S.R.L.
contro
DEBITORE ESECUTATO _____

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. UNO

Appartamento sito in Comune di La Salle (R.A.V.A.) - Frazione La Pera n. 182
dati catastali: foglio 58 , particella n. 274, subalterno 1



IMMAGINE RAPPRESENTATIVA

Esperto stimatore: Geom. Alberto Motta
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO



PREMESSA

Con provvedimento del 3 dicembre 2024 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Alberto Motta, iscritto al Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n. 750 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 12 dicembre 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 Avvocato Stefano Moniotto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 10 gennaio 2025.

In data 17 febbraio 2025 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 l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita numero **UNO** che comprende l'immobile n. 1.

L'immobile del **LOTTO N. UNO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Comune di La Salle (R.A.V.A.) , Frazione La Pera n. 182, ubicato ai piani seminterrato e rialzato censito al C.F. del Comune di La Salle al foglio 58, particella n. 274 sub. 1, categoria catastale A/3, numero vani catastali 2,5 , superficie catastale 62 metri quadrati.

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 29 agosto 2023 in Aosta, notaio Guido Marcoz, Rep. 154057/47602 , trascritto alla Conservatoria di Aosta il 08 settembre 2003 ai nn. 9558/6920 (**All. 1.1**).

Dati catastali: I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 1.2 e 1.3**).



Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del geoportale SCT della Regione Valle d'Aosta (**All. 1.5**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Ortofoto attuale



Estratto di mappa catastale (All. 1.4)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa tratta da Geoportale della R.A.V.A (All. 1.5)



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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di La Salle al foglio 58, particella n. 274 sub. 1, categoria catastale A/3, numero vani catastali 2,5, superficie catastale 62 metri quadrati.

Tipologia: appartamento bilocale disposto su due piani

Ubicazione: Frazione La Pera n. 182. Nucleo storico ubicato sulla destra orografica della valle centrale ad una quota di 980 metri s.l.m. La zona è caratterizzata da discreta visuale ma limitata esposizione prevalente verso nord.

Caratteristiche strutturali: Muratura portante in pietra e copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura in lastre di pietra (Lose). Per una parte l'unità è coperta la lastrico solare.

Accessi: Strada comunale carrabile fino alla frazione e stradina interna pedonale. L'accesso è disimpegnato da corte comune ed avviene mediante scala comune esterna in legno.

Confini: A nord strada Comunale, ad Est aderenza con fabbricato di altra proprietà, a Sud corte comune e ad Est corte comune e strada comunale.

Pertinenze: Modesta corte di circa 9,00 metri quadrati parzialmente al di sotto della strada pubblica alla quale si accede dalla camera al piano seminterrato. Tale pertinenza, chiaramente preesistente alla ristrutturazione del fabbricato originario, non è individuata nei documenti catastali e progettuali.

Dotazioni condominiali: Come si evince dalla documentazione catastale allegata, Elaborato Planimetrico ed Elenco Immobili (**All. 1.7 e 1.8**) l'unità immobiliare fa parte parte di un fabbricato plurifamigliare, composto da 5 appartamenti, per il quale non è stato costituito il condominio.

Composizione interna: L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura al piano rialzato e da camera e bagno a piano seminterrato. I due piani sono collegati da scala interna in muratura. Le finestre del soggiorno a piano rialzato hanno affaccio sul lato nord



del fabbricato. Al piano seminterrato la finestra si affaccia sulla corte comune a sud sulla corte di pertinenza nel lato nord.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.

Dal sopralluogo emerge un evidente stato di totale abbandono protratto da più anni determinando una situazione fatiscente; sono inoltre presenti danni dovuti a copiose infiltrazione dal lastrico sovrastante. Situazione che si sovrappone alla vetustà dell'immobile la cui ristrutturazione è stata terminata da quarant'anni con finiture e dotazioni impiantistiche mediamente conformi agli standard costruttivi dell'epoca. Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria avveniva tramite centralina a GPL autonoma posizionata in soggiorno la cui alimentazione avveniva da serbatoio comune piazzato su terreno limitrofo alla frazione che risulta in disuso come dimostrato dalla sigillatura del contatore comune.



SERBATOIO GPL



CONTATORE SIGILLATO

Il ripristino delle corrette condizioni di abitabilità , sanitarie e di sicurezza, non può prescindere da un rilevante intervento di restauro interno per pulizia, rimozioni,



sostituzioni o rifacimento finiture e rifacimento impianti. Per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, se non più riutilizzabile il serbatoio esistente, dovrà essere realizzato un impianto alternativo. Il costo dell'intervento viene stimato in un costo prossimo alla metà del costo di costruzione medio pari ad €/mq. 500 per un totale di € 22.500 calcolato sulla base della superficie utile mq. 45,00 (€/mq 500,00 x mq. 45,00 = € 22.500)

Attestato di prestazione energetica: L'unità immobiliare è mancante della certificazione energetica

Fotografie dei luoghi



INGRESSO





ANGOLO NORD EST

LATO NORD E LASTRICO SOLARE A PARZIALE COPERTURA



SOGGIORNO





ANGOLO COTTURA





SCALA INTERNA

CALDAIA



INGRESSO





CAMERA



BAGNO





PERTINENZA - CORTE ESTERNA

PERTINENZA - ACCESSO DALLA CAMERA



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi: Lo stato stato reale dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria come da planimetria allegata che comprende la situazioni di progetto, di variante in sanatoria e sovrapposta. **(All. 1.14)**



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 1.14)

Superficie utile interna: Metri quadrati 45,00

Superficie commerciale: Metri quadrati 61,30 si superficie lorda(*calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12*)

Altezza utile interna: metri 2,20

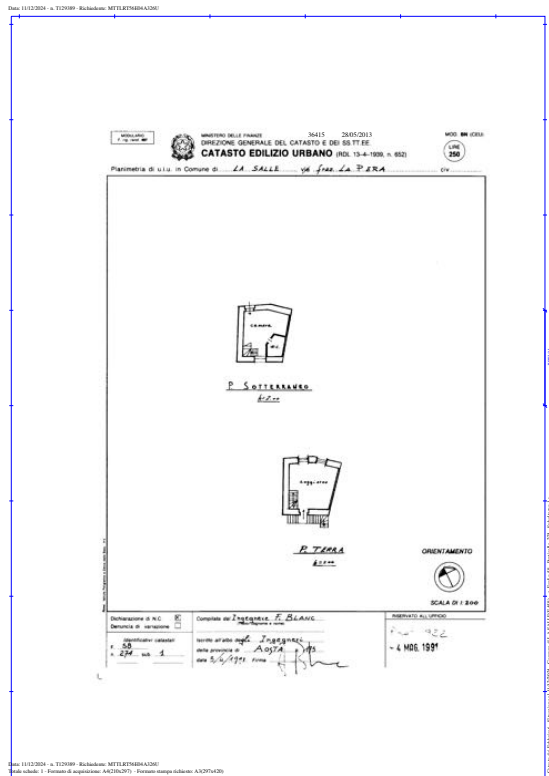
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO



L'immobile è identificato al C.F. del Comune di La Salle al foglio 58, particella n. 274 sub. 1, categoria catastale A/3, numero vani catastali 2,5, superficie catastale 62 metri quadrati. Le visure catastali attuali (**All.1.2**) e storica (**All. 1.3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: _____

Planimetria catastale: La planimetria catastale presentata il 4 maggio 1991 è conforme allo stato dei luoghi.



Planimetria catastale (All. 1.6)

La modesta corte esterna descritta nelle pertinenze non può essere indicata nella planimetria catastale poiché si trova in parte sotto alla strada comunale ed in parte su area comune della particella 146 trattata nel lotto due.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile (**appartamento**), ubicato in Comune di La Salle, frazione La Pera n 182, piani seminterrato e rialzato, uniti da scala interna.



Composto da soggiorno con angolo cottura al piano rialzato e da camera e bagno a piano seminterrato.

Confinante a nord con strada Comunale , ad Est aderenza con fabbricato di altra proprietà, a Sud con corte comune e ad Est con corte comune e strada comunale

Censito al C.F. al foglio 58, particella n. 274 sub. 1.

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia in sanatoria (condono edilizio L.47/85) n. 28/C del 9 agosto 2000 (**All. 1.12**) e Certificato di abitabilità del 29 settembre 2000 (**All. 1.13**) . L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 47.750,00 (quarantasettemilasettecentocinquanta euro e zero centesimi)

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

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento non sono presenti titoli di provenienza essendo avvenuta nel 2023 la trascrizione dell'atto di acquisto in capo all'esecutato.

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



PLANIMETRIA DI PROGETTO (ALL. 1.14)

La costruzione è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 45/81 rilasciata il 29 settembre 1981 alla società FRED S.A.S. di Franco Blanc & C. Per la ristrutturazione di vecchio fabbricato ante 1967.

Successivamente per difformità avvenute in corso di costruzione è stata rilasciata alla medesima società la Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (condono edilizio) n. 28/C del 9 agosto 2000 (**All. 1.12**)

Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati progettuali di condono.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato

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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;

Il suddetto costo è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 11/12/2024 (**All. 1.9 - 1.10 - 1.11**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici (*effettuare una visura ipotecaria aggiornata prima del deposito della relazione di stima*):

- ISCRIZIONE del 22/09/2011 , Registro Particolare n. 1581 Registro Generale n. 9388 , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 54.000,00 - totale € 108.000,00 , durata 25 anni. A favore INTESA SANPAOLO S.P.A. , contro _____ . Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Marina Cafierio di Aosta del 13/09/2011 numero di repertorio 33613/7819.



- ISCRIZIONE del 03/06/2013 , Registro Particolare n. 582 Registro Generale n. 5282 , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 85.000,00 - totale € 170.000 , durata 15 anni. A favore INTESA SANPAOLO S.P.A. , contro _____ . Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Antonio Marzani di Aosta del 28/05/2013 numero di repertorio 17043/10179.
- TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare n. 7342 Registro Generale n. 8975. Verbale di pignoramento immobili da atto giudiziario del tribunale di Aosta del 15/08/2024 repertorio n. 1064. A favore di ORGANA SPV S.R.L. contro _____

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

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

Non esiste un condominio costituito

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Il regolare andamento del mercato immobiliare locale il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo con riferimento a quotazioni presenti per beni analoghi



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 calcolata come dalla sottostante tabella ed arrotondata al metro quadrato pari a **61,00 metri quadrati** .

	Scomposizione in triangoli						Metri Quadrati	
Piano seminterrato	8,00	X	3,30	:	2	=	13,20	
	8,00	X	2,00	:	2	=	8,00	
	7,00	X	2,70	:	2	=	9,45	30,65
Piano rialzato	8,00	X	3,30	:	2	=	13,20	
	8,00	X	2,00	:	2	=	8,00	
	7,00	X	2,70	:	2	=	9,45	30,65
Superficie totale								61,30

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per tre immobili analoghi nella medesima zona da agenzia immobiliare (La Clé) si rileva una quotazione media leggermente inferiore a €/mq 1.400,00 . Da tre altre agenzie immobiliari abitazioni nella medesima zona ma di maggior livello si rilevano quotazioni medie di €/mq 2.000,00. L'OMI conferma tali quotazioni in quanto nella zona periferica o frazionale del Comune di La Salle e per uno stato conservativo normale fornisce valori variabili da minimo a massimo di €/mq 2000 a 2900 per abitazioni civili e di €/mq 1150 a 1500 per abitazioni di tipo economico, tipologia quest'ultima che meglio identifica la situazione dell'appartamento oggetto di stima.

Per quanto rilevato ai fini della valutazione si adotta una quotazione media di €/mq. 1.400,00 che per il piano seminterrato viene ridotta del 30% in considerazione dalla situazione di interrimento del piano stesso.



Per la valutazione occorre portare in deduzione il costo del descritto e stimato intervento di ripristino delle condizioni normali di abitabilità.

Per valore dell'immobile si redige la seguente tabella di calcolo :

Piano rialzato	Mq	30,65	X	€/mq	1.400,00	X	1	=	€	42.910,00
Piano seminterrato	Mq	30,65	X	€/mq	1.400,00	X	0,70	=	€	30.037,00
									€	72.947,00
Costo restauro interno	Mq	45,00	X	€/mq	500,00			=	€	22.500,00
Valore									€	50.447,00

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 50.447,00

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

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 200,00

$$V = € 50.447,00 - € 200,00 = € 50.247,00$$

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 50.247,00 (Cinquantamiladuecentoquarantasette euro e zero centesimi).

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:

$$€ 50.247,00 - 5\% = € 47.734,65 \text{ che si arrotondano in } \mathbf{€ 47.750,00}$$

(quarantasettemilasettecentocinquanta euro e zero centesimi)



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 1.1 Atto di acquisto
- ALLEGATO 1.2 Visura catastale attuale
- ALLEGATO 1.3 Visura catastale Storica
- ALLEGATO 1.4 Estratto di mappa
- ALLEGATO 1.5 Sovrapposizione ortofoto/mappa
- ALLEGATO 1.6 Planimetria catastale
- ALLEGATO 1.7 Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 1.8 Elenco immobili
- ALLEGATO 1.9 Ipoteca 2011
- ALLEGATO 1.10 Ipoteca 2013
- ALLEGATO 1.11. Pignoramento
- ALLEGATO 1.12. Concessione edilizia
- ALLEGATO 1.13. Abitabilità
- ALLEGATO 1.14. Progetto (situazione concessionaria, sanatoria e sovrapposizione)
- ALLEGATO 1:15. Documentazione fotografica

Aosta, data 7 marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE

ALBERTO MOTTA

