

Tribunale di Aosta
R.G. Es. 47/2024
LOTTO N. DUE
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. DUE

Appartamento sito in Comune di La Salle (R.A.V.A.) - Frazione La Pera n. 177
dati catastali: foglio 58 , particella n. 146, subalterno 1



IMMAGINE RAPPRESENTATIVA

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



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. 2.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. due che comprende l'immobile n. 2.

L'immobile del **LOTTO N. DUE** 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. 177, ubicato al piano seminterrato censito al C.F. del Comune di La Salle al foglio 58, particella n. 146 sub. 1, categoria catastale A/3, casse unica , numero vani catastali 2,5 , superficie catastale 50 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. 2.1**)



Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2.2 e 2.3**).

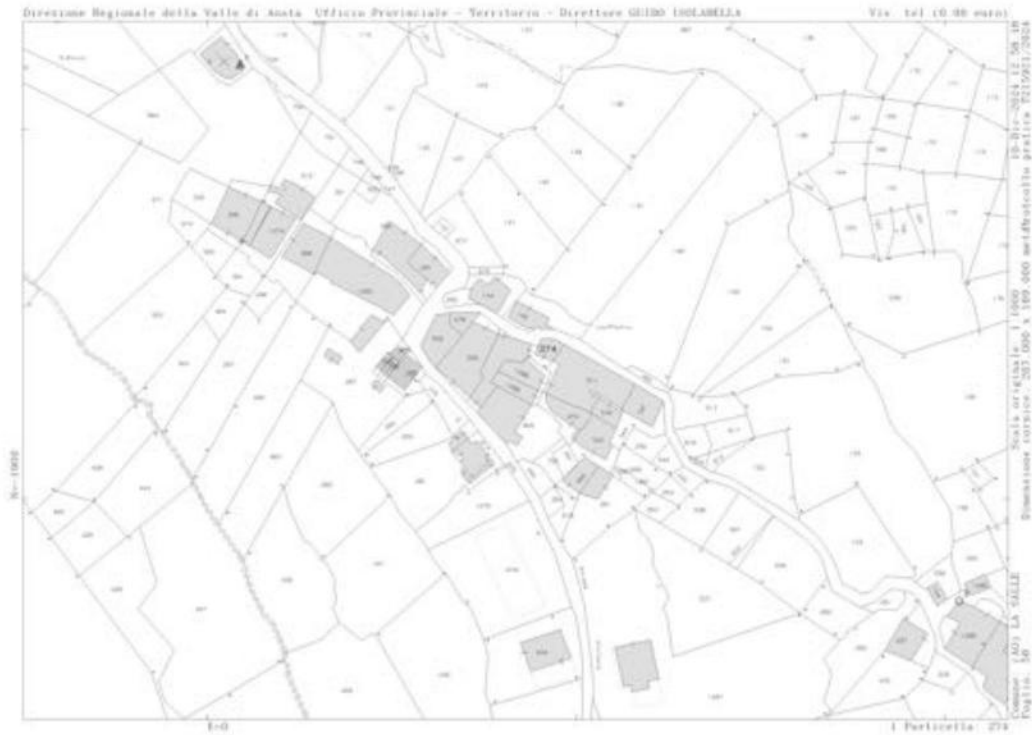
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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. 2.5**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Ortofoto attuale



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



Estratto della mappa catastale (All. 2.4)



Ortofoto satellitare con sovrapposizione mappa catastale da geoportale dell R.A.V.A. (All. 2.5)

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. 146 sub. 1, categoria catastale A/3, numero vani catastali 2,5 , superficie catastale 50 metri quadrati.

Tipologia: appartamento bilocale .

Ubicazione: Frazione La Pera n. 179. 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. Centro storico , zona A del Piano Regolatore Comunale.

Caratteristiche strutturali: Muratura portante in pietra e copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura in lastre di pietra (Lose)

Accessi: Strada comunale carrabile fino alla frazione e stradina interna pedonale. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica posta a livello superiore mediante ripida scala in legno. La scala oltre a consentire l'accesso all'unità immobiliare consente anche quello all'armadio metallico dove sono installati i contatori GPL delle singole unità immobiliari presenti sulla particella 146 e 274 (trattata nel lotto uno) . I contatori sono inattivi, come motivato nella descrizioni impianti.

Confini: A nord distacco su area esterna , ad est distacco su area esterna e strada Comunale, a sud ed ad ovest terrapieno

Pertinenze: terrazza

Dotazioni condominiali: Come si evince dalla documentazione catastale allegata , Elaborato Planimetrico ed Elenco Immobili (**All. 2.7 e 2.8**) , l'unità immobiliare fa parte parte di un fabbricato pluifamigliare, composto da 3 appartamenti, per il quale non è stato costituito il condominio.

Composizione interna: L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura ad una camera ed un bagno. Tutte le aperture dell'appartamento hanno affaccio sul lato nord.



Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Dal sopralluogo emerge un evidente stato di totale abbandono protratto da più anni. La situazione 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.



SERRBATOIO GPL COMUNE



CONTATORE COMUNE SIGILLATO

I corpi radianti dell'impianto di riscaldamento sono stati rimossi e non sono presenti. I frutti e le placche dell'impianto elettrico sono stati smontati.

Data la situazione di difformità edilizia di cui al Quesito 6 non ne deriva la necessità di adeguamento degli impianti.

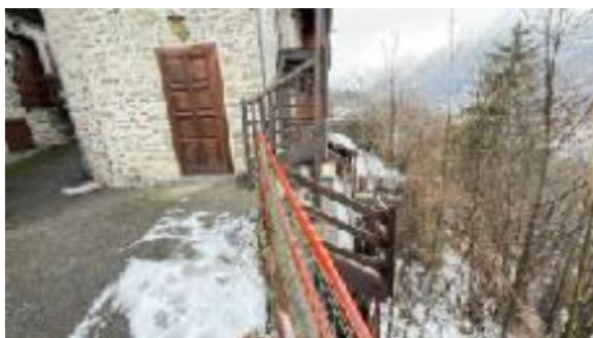


Attestato di prestazione energetica: L'unità immobiliare è mancante della certificazione energetica.

Fotografie dei luoghi (esterni, interni, con relative didascalie – da inserire nel corpo della relazione e da allegare con un file apposito)



FACCIATA LATO NORD



SCALA DI ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA





SOGGIORNO

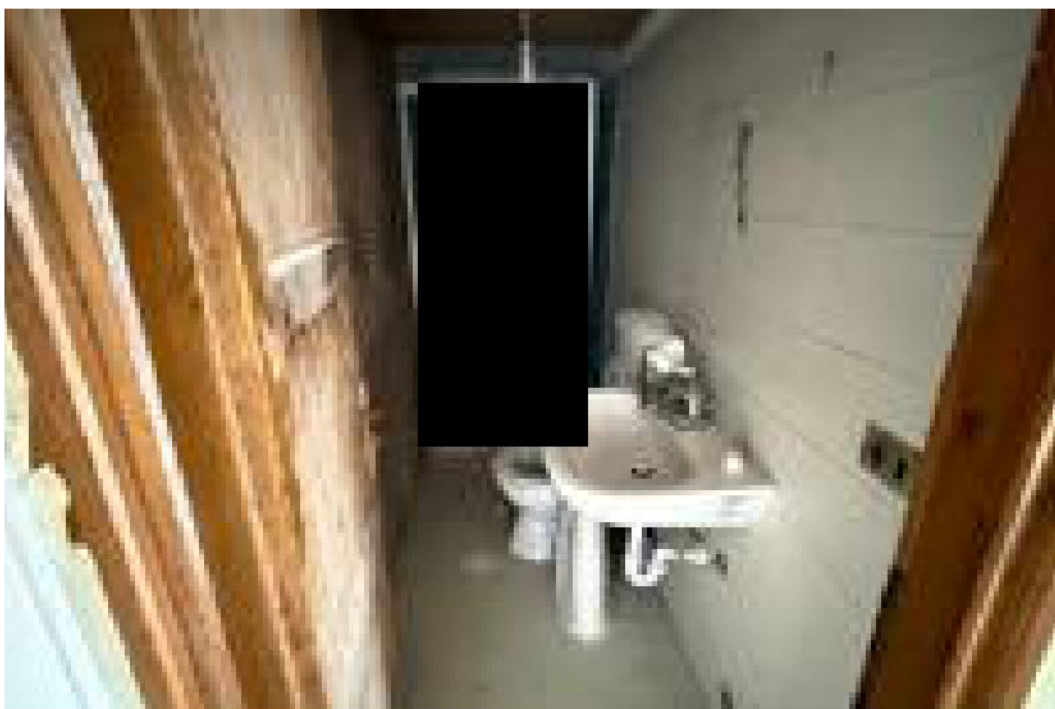


ANGOLO COTTURA



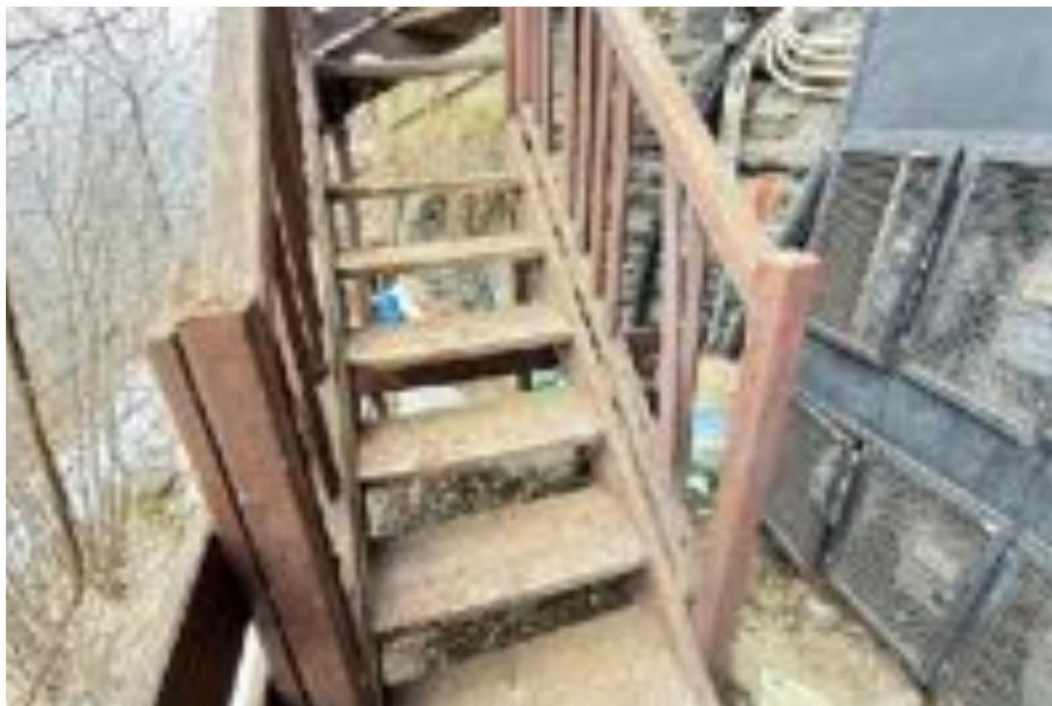


CAMERA



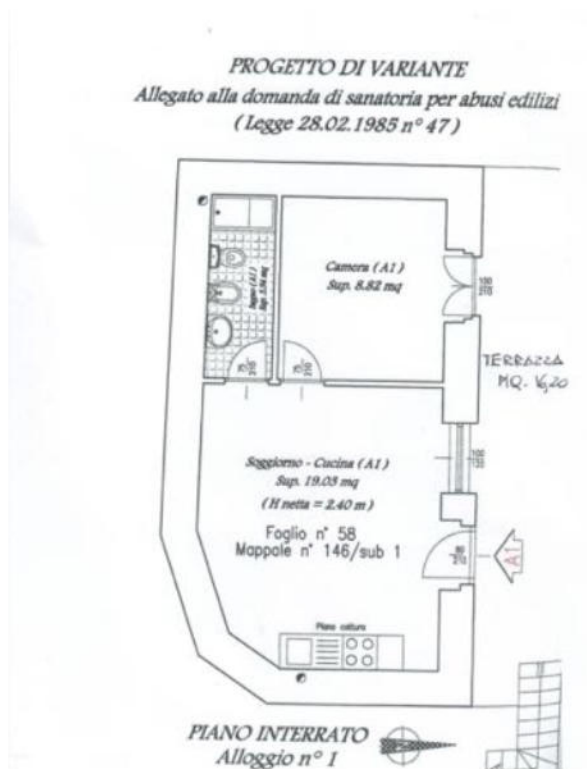
BAGNO





SCALA DI ACCESSO E ARMADIETTO CONTATORI GPL

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



PLANIMETRIA DI PROGETTO (All. 2.13)

Lo stato reale dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria come da planimetria allegata. **(All. 2.13)**

Superficie utile interna: Metri quadrati 31,39

Superficie commerciale: Metri quadrati 49,71 si superficie lorda (*calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12*)

Altezza utile interna: metri 2,14

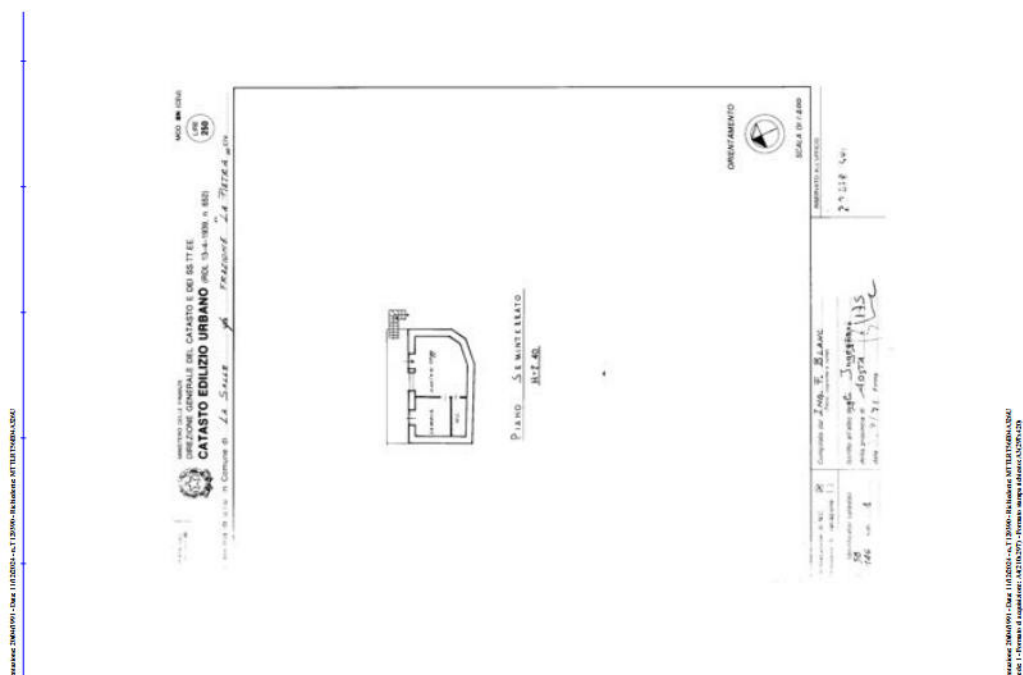
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di La Salle al foglio 58, particella n. 146 sub. 1, categoria catastale A/3, numero vani catastali 2,5 , superficie catastale 50 metri quadrati. Le visure catastali attuali **(All. 2.2)** e storica **(All.2.3)**, mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: _____

Planimetria catastale:

La planimetria catastale presentata il 20 Aprile 1991 è conforme allo stato dei luoghi. **(All. 2.6)**



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 179, piano seminterrato.

Composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e terrazza.

Confinante A nord distacco su area esterna , ad est distacco su area esterna e strada Comunale, a sud ovest terrapieno ed ad ovest distacco su altra proprietà

Censito al C.F. al foglio 58, particella n. 146 sub. 1.

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia in sanatoria n. 28/C del 9 agosto 2000 (**All. 2.11**) e Certificato di abitabilità del 29 settembre 2000 (**All. 2.12**).

Nel progetto viene indicata un'altezza netta intera di metri 2,40 mentre nelle verifiche durante il sopralluogo è stata misurata una misura inferiore pari a metri 2,14. La difformità non è sanabile poiché l'altezza interna minima nei centri storici (Zona A di Piano Regolatore) non può essere inferiore a metri 2,20.

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

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 22.000,00
(ventiduemila 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.

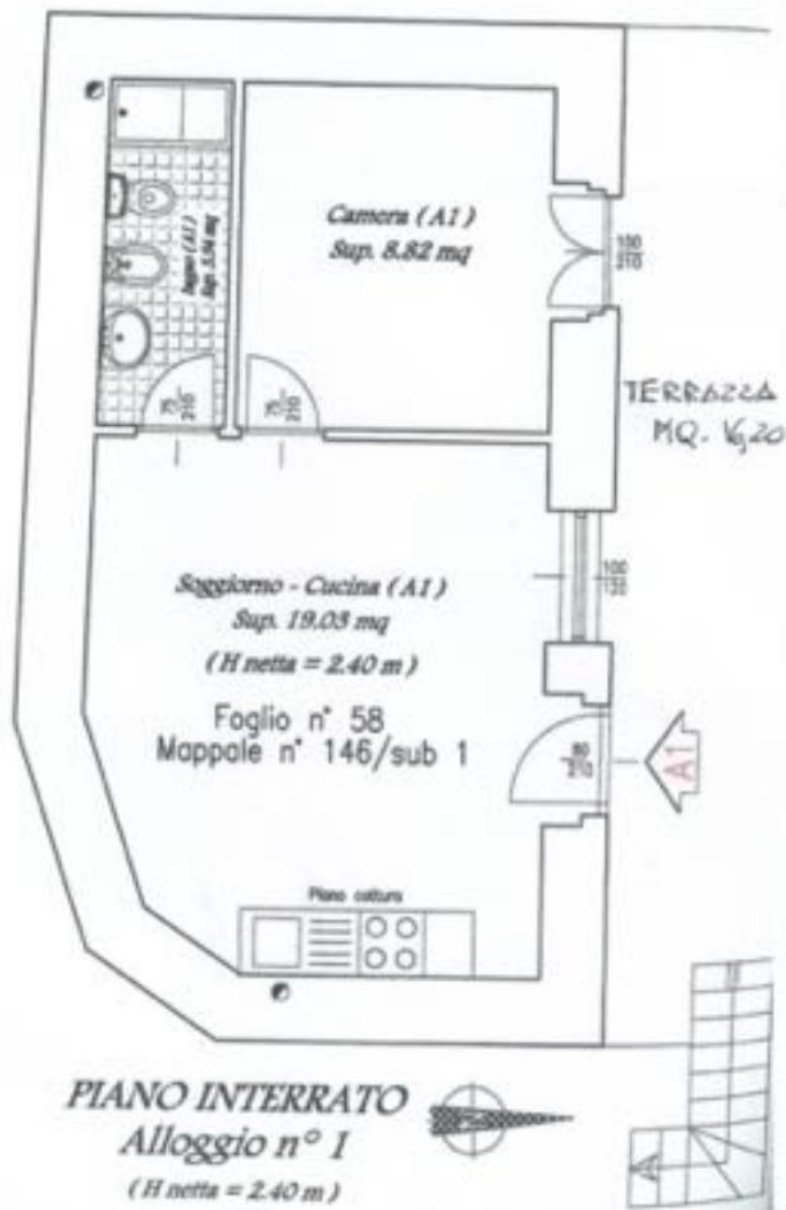
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

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. 2.11**)



PROGETTO DI VARIANTE
Allegato alla domanda di sanatoria per abusi edilizi
(Legge 28.02.1985 n° 47)



PLANIMETRIA DI PROGETTO AUTORIZZATO (All. 2.13)

La difformità descritta non sé regolarizzabile poiché l'altezza utile interna misurata (m. 2,14) è inferiore a quella minima prevista dalle norme urbanistiche (m. 2,20). Non si può procedere alternativamente alla demolizione per non arrecare danno alla parte conforme e più precisamente alle unità abitative sovrastanti a quella in oggetto.

L'unità immobiliare può essere mantenuta nella sua attuale consistenza mutando il cambio di destinazione da residenziale a magazzino/deposito. Tale cambio di destinazione incide sulla sua valutazione che si determina nel 30% del valore per la destinazione abitativa.

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

L'immobile è attualmente nella disponibilità del debitore esecutato

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non vi sono oneri da porre a carico dell'acquirente.

Per la destinazione non abitativa, come deriverebbe dalla variante alternativa alla demolizione per la regolarizzazione edilizia, e locali con superficie utile inferiore a 50 mq. Non è dovuta la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

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. 2.9 e 2.10**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici (*effettuare una visura ipotecaria aggiornata prima del deposito della relazione di stima*):

- 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**

Dati metrici e consistenza dell'immobile

	Scomposizione in triangoli							Metri Quadrati
Piano seminterrato	8,15	X	3,85	:	2		=	15,69
	9,15	X	1,60	:	2		=	7,32
	9,60	X	1,35	:	2		=	6,48
	9,60	X	3,20	:	2		=	15,36
Balcone	9,00	X	1,80	X		0,30	=	4,86
Superficie totale								49,71



Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile calcolata come dalla sopra riportata tabella ed arrotondata al metro quadrato è pari a **50,00 metri quadrati**.

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

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 nelle zone 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.

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 70.000,00 (€/mq 1.400,00 X mq. 50,00 = € 70.000,00)

Il valore di stima viene ridotto al 30% per la regolarizzazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a magazzino/deposito

Dunque, il valore di stima dell'immobile € 23.133,33

$V = € 70.000,00 \times 30\% = € 23.133,33$

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:

€ .23.133,67 – 5% di €23.133,67 = € 21.976,66 che si arrotondano in **€ 22.000,00**
(Ventiduemila 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: (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

- | | |
|---------------|--|
| ALLEGATO 2.1 | Atto di acquisto |
| ALLEGATO 2.2 | Visura catastale attuale |
| ALLEGATO 2.3 | Visura catastale Storica |
| ALLEGATO 2.4 | Estratto di mappa |
| ALLEGATO 2.5 | Sovrapposizione ortofoto/mappa |
| ALLEGATO 2.6 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 2.7 | Elaborato planimetrico |
| ALLEGATO 2.8 | Elenco immobili |
| ALLEGATO 2.9 | Ipoteca 2013 |
| ALLEGATO 2.10 | Pignoramento |
| ALLEGATO 2.11 | Concessione edilizia |
| ALLEGATO 2.12 | Abitabilità |
| ALLEGATO 2.13 | Progetto (situazione concessionaria, sanatoria e sovrapposizione) |
| ALLEGATO 2.14 | Documentazione fotografica |

Aosta, data. 7 Marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE

MOTTA ALBERTO

