

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 127 /2017**

**G. E. DOTT. PAOLO DE PAOLA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Esecuzione immobiliare n. 127/2017 promossa da Unicredit s.p.a.

**CONTRO**

Sig.ri \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Arch.Véronique Pascale

studio: via Festaz n.73- 11100 Aosta

Nomina C.T.U. - Ordinanza del 4-01-2018

Prestazione del Giuramento del 9-01-2018

Premesso che,

- in data 4 gennaio 2018 la sottoscritta Architetto Véronique Pascale, nata ad Novara il 10 gennaio 1973, iscritta all'albo degli Architetti della Valle d'Aosta al n.292 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Aosta, veniva nominata esperto stimatore dei beni in esecuzione nella causa indicata in epigrafe;
- la consegna della perizia è stabilita per il 10 aprile (30 giorni prima dell'udienza fissata per il 10 maggio 2018);

tutto ciò premesso,

si richiede alla scrivente 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;*
- 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 richiedono inoltre le seguenti verifiche:

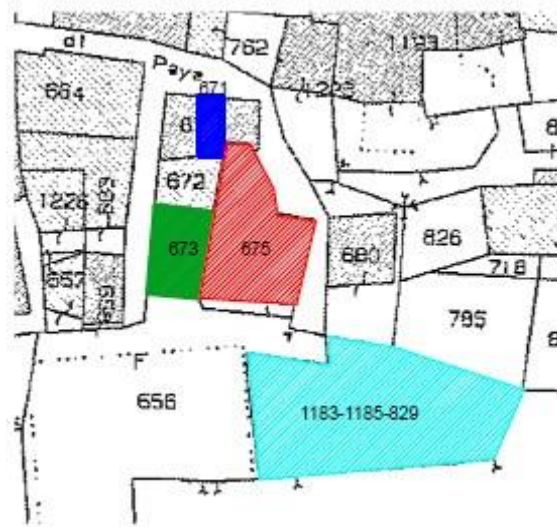
- 10) *una veduta aerea del terreno e le relative coordinate GPS*
- 11) *la verifica dell'esistenza dell'Ape e in mancanza provveda alla redazione dello stesso*
- 12) *indicazione degli elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema all'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 comma 2 c.p.c. e in caso positivo la presumibile percentuale di tale superamento*
- 13) *accertare se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile*
- 14) *verificare se il bene sia di proprietà dell'esecutato e in caso positivo se per l'intero o pro quota*
- 15) *accertare se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA*

#### **CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI**

- 2 febbraio 2018: richiesta degli elaborati catastali e delle visure presso l'Agenzia del Territorio di Aosta;
- 12 febbraio 2018: incontro con il tecnico comunale Geom. Chapellu presso il Comune di Verrayes per l'esame dei titoli autorizzativi con i relativi disegni e la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica; sopralluogo dei beni in presenza del Sig.Macrì dell'IVG di Aosta;
- 13 marzo 2018: ritiro del CDU presso il comune di Verrayes;
- 15 marzo 2018: ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Aosta;
- 21 marzo 2018: registrazione dell'Ape dell'alloggio.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEI BENI SITI IN VERRAYES - Loc.Payé

La perizia interessa 3 fabbricati e 3 terreni raffigurati nella seguente planimetria



Alloggio - FG.49 MAPPALE 675

### RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO:

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Verrayes, in Loc.Payé n.46. (vedi Allegato 1)

#### Foglio 49 - Particella 675

Piano	<b>T-1-2</b>
Categoria	<b>A/4</b>
Classe	<b>2</b>
Consistenza catastale	<b>6 vani</b>
Superficie catastale	<b>134 mq</b>
Rendita catastale	<b>254,10 Euro</b>

Il nostro bene confina a nord con il mappale 671, a ovest con i mappali 673-672, a sud con il mappale 656 e ad est con la strada comunale.

La planimetria catastale relativa all'alloggio è stata registrata in data 4.9.1926 e il disegno presenta correttamente i tre piani dell'edificio e i relativi locali ai piani primo e sottotetto; al piano terra la cucina è separata dalla zona pranzo da una tramezza che è stata demolita successivamente.

### RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO:

una sommaria descrizione del bene

L'alloggio di civile abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra e fa parte di un edificio storico a pianta rettangolare costruito nella parte sud del villaggio di Payè; tale edificio è in stato di abbandono e l'alloggio è l'unica porzione ad essere stata ristrutturata.

All'ingresso del villaggio è presente un'autorimessa interrata comunale, antistante il nostro alloggio, e il comune concede ai residenti un posto auto coperto.

Esternamente l'edificio è in pietra a vista, i serramenti e le ante esterne sono in legno, il tetto ha la struttura portante in legno con il manto in lose. L'area pertinenziale è costituita a sud da un terrazzino largo circa 1 m, recintato con una ringhiera in ferro lavorato. Su tale fronte è presente l'ingresso principale all'alloggio, che conduce alla zona soggiorno-pranzo, dove domina nell'angolo sud est un camino in pietra e legno. I locali del piano terra sono piastrellati e tinteggiati; sono evidenti nelle pareti est e ovest, a livello del pavimento, delle perdite di intonaco dovute all'umidità di risalita che ha impregnato il muro (molto probabilmente il solaio del piano terra non è correttamente isolato dal battuto in terra).

La scala aperta con la balaustra in legno conduce ad un piano ammezzato che ospita una cantina con pavimento in terra battuta e muri in pietra a vista, sormontata da una volta lapidea a conci. Questa cantina interrata ha una piccola apertura che spunta esternamente al livello del pavimento di un ingresso sul fronte est, di altra proprietà.

Ai vani superiori ci sono due ampie camere da letto con pavimento in piastrelle e pareti intonacate, salendo altri gradini si giunge all'ampio bagno arredato con water, bidet, doccia e lavandino: tutte le pareti sono piastrellate fino a 2 m di altezza e il soffitto è a travatura lignea. Nella camera rivolta a est, il soffitto presenta perdite di intonaco nell'angolo sopra la caldaia a gas, molto sicuramente dovute alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottotetto non isolato.

Continuando a percorrere la scala in legno, si arriva alla camera del piano sottotetto con il tetto ligneo a vista controsoffittato da tavolato, le pareti est e ovest sono rivestite da tavole in legno; la porta finestra consente l'accesso al balcone in legno rivolto a sud; lateralmente verso est c'è una piccola porticina in legno che conduce al sottotetto vero e proprio.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono prodotti da una caldaia a gas posta al piano primo; i locali abitativi sono climatizzati con i termosifoni, al piano terra è presente il solo camino a legna.

L'immobile periziato non è dotato di sistema di antifurto nè di portoncino blindato di accesso. I serramenti sono in legno con vetro singolo.

L'edificio risulta regolarmente allacciato ai pubblici servizi quali acquedotto e fognatura.

**RIEPILOGO SUPERFICI****Piano terra**

Soggiorno-pranzo	29.70 m <sup>2</sup>
scale	3.42 m <sup>2</sup>

**Piano primo**

camera	11.85 m <sup>2</sup>
camera	14.40 m <sup>2</sup>
scale	6.42 m <sup>2</sup>
disimpegno	3.20 m <sup>2</sup>
bagno	12.00 m <sup>2</sup>

**Piano sottotetto**

camera	20.81 m <sup>2</sup>
scale	2.60 m <sup>2</sup>

**totale- superficie utile netta abitabile** **81.00 m<sup>2</sup>**

totale superficie lorda abitabile(circa)	126 m <sup>2</sup>
piano terra	42 m <sup>2</sup>
piano primo	59 m <sup>2</sup>
piano sottotetto	25 m <sup>2</sup>

balcone	4.00 m <sup>2</sup>
soffitta	20 m <sup>2</sup>
cantina	22 m <sup>2</sup>

**RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO:**

lo stato di possesso del bene

Ad oggi i beni non sono occupati da terzi. La proprietà dei beni è per il 50% del Sig. \*\*\*\*\*e il restante 50% della Sig.ra \*\*\*\*\*.

**RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza di formalità, atti, vincoli sull'attitudine edificatoria

Il bene è compreso nella zona del P.R.G.C. Ad2, centro storico, disciplinato dall'Art.44 delle N.T.A.; in tale zona sono ammessi interventi che tendono alla salvaguardia delle caratteristiche storiche, culturali ed architettoniche dei fabbricati e delle componenti di pregio del relativo contesto ambientale attraverso l'attuazione di un insieme sistematico di opere che consenta il riuso funzionale degli organismi edilizi per destinazioni compatibili con l'esigenza di tutela.

Per quanto riguarda gli ambiti inedificabili, risulta solo l'interferenza per eventi franosi, ma l'edificio è in zona di bassa pericolosità. Per una maggiore lettura si richiama il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Verrayes (*vedi Allegato3*).

Non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

### **RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza di formalità, atti, vincoli che saranno cancellati

Dalle visure ipotecarie telematiche eseguite dalla scrivente presso L'Agenzia delle entrate di AOSTA si riportano di seguito, per i beni esegutati, le sintetiche formalità.

(vedi Allegato 4)

#### FORMALITÀ 1

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19.6.2008 - Registro particolare n. 1284 - Registro generale n. 6948

Pubblico ufficiale Tribunale di Aosta, Repertorio 43/33

IPOTECA VOLONTARIA- concessione da garanzia di mutuo

capitale 200.568 €

tasso di interesse annuo 6.25%    tasso interesse semestrale - interessi -                    spese -

totale 300.852 €

durata 30 anni

Immobili siti in Verrayes

- Immobile n. 1: Foglio 49 particella 675
- Immobile n. 2: Foglio 49 particella 673
- Immobile n. 3: Foglio 49 particella 673- ente urbano 78 centiare
- Immobile n. 4: Foglio 49 particella 673- ente urbano 36 centiare
- Immobile n. 5: Foglio 49 particella 678- ente urbano 47 centiare
- Immobile n. 6: Foglio 49 particella 671 sub.3
- Immobile n. 7: Foglio 49 particella 679- ente urbano 95 centiare
- Immobile n. 8: Foglio 49 particella 829- ente urbano 51 centiare

#### A FAVORE

BANCA PER LA CASA spa

QUOTA per 1/1

#### CONTRO

\*\*\*\*\*Codice Fiscale \*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

\*\*\*\*\*

Codice Fiscale \*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

#### FORMALITÀ 2

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27.6.2017 - Registro particolare n. 894 - Registro generale n.5943

Pubblico ufficiale Equitalia, Repertorio 585/517

IPOTECA conc.Amministrativa/riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo

capitale 105.007,85 €

tasso di interesse annuo -tasso interesse semestrale - interessi - spese -

totale 210.015,70 €

Immobili siti in Verrayes

- Immobile n. 1: Foglio 49 particella 673
- Immobile n. 2: Foglio 49 particella 675

A FAVORE

EQUITALIA SERIVIZI DI RISCOSSIONE SPA

QUOTA per 1/1

CONTRO

\*\*\*\*\*

Codice Fiscale \*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

\*\*\*\*\*

Codice Fiscale \*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

FORMALITÀ 3

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21.11.2017 - Registro particolare n. 10851 - Registro generale n.8054

Pubblico ufficiale tribunale di aosta Repertorio 1785/2017

ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Verrayes

- Immobile n. 1: Foglio 49 particella 675
- Immobile n. 2: Foglio 49 particella 673
- Immobile n. 3: Foglio 49 particella 1183- 30 centiare
- Immobile n. 4: Foglio 49 particella 1185- 89 centiare
- Immobile n. 5: Foglio 49 particella 671 sub.3
- Immobile n. 6: Foglio 49 particella 829 -51 centiare

A FAVORE

UNICREDIT SPA

CONTRO

\*\*\*\*\*

Codice Fiscale\*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

\*\*\*\*\*

Codice Fiscale \*\*\*\*\*



PROPRIETÀ 1/2

Non risultano esserci ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli in capo agli esecutati presso l'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di AOSTA.

#### **RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO:**

##### La regolarità edilizia

Il fabbricato è stato ristrutturato con la Concessione Edilizia N°80/1978 nel 21/2/1979 a nome della Sig. --- Omissis --- per la sistemazione e l'adeguamento igienico di un fabbricato già rurale, a firma del geom.Silvano Vesan . Non risulta né un documento che attesti l'inizio né la fine dei lavori e soprattutto manca completamente l'agibilità.

In allegato alla richiesta di concessione ci sono i disegni dei prospetti, delle sezioni e delle piante di tutti i piani:

- nel prospetto est è indicata un'apertura finestrata che non è mai stata realizzata
- le aperture del piano primo sono rappresentate a anta unica, mentre nella realtà sono più larghe
- nella pianta del piano terra è disegnata una tramezza che divide la cucina dal pranzo (demolita in fasi successive, in quanto c'è ancora la traccia nel pavimento del muro) e la scala è disegnata con il senso di salita invertito.

#### **RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO:**

##### la possibilità di eventuale sanatoria/condono

E' necessario eseguire una pratica di sanatoria in quanto sono presenti delle difformità sia nei prospetti (la finestra a est e le dimensioni delle aperture del piano primo sul fronte sud) sia in pianta (la tramezza del piano terra è stata demolita).

La domanda di scia in sanatoria andrebbe presentata all'ufficio tecnico del comune di Verrayes e comporterebbe il pagamento di oneri, quantificabili in circa 516 € (valutati a voce dal tecnico comunale); a tale somma si devono aggiungere le spese di progettazione architettonica per la presentazione della pratica e la relativa variazione catastale. Considerando poi che l'alloggio è sprovvisto di agibilità, è necessario certificare la conformità statica e impiantistica (elettrica ed idraulica) e presentare una seconda scia (di agibilità) firmata da un tecnico abilitato.

Le spese totali ammontano a circa **6.000 €** netti (a cui si devono sommare il 4% di cassa previdenziale -per il professionista- e il 22% di IVA- per il professionista e gli impiantisti-).

#### **RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO:**

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

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.

#### RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO:

l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

L'immobile non si configura come un condominio, le spese fisse di gestione sono dovute alle varie tassazioni ordinarie di normale gestione di un immobile (TARI, ENEL...).

Il Comune di Verrayes ci ha informato delle seguenti pendenze:

Servizio Idrico (dal 2016 al 2017) = 18 €

Tassa rifiuti (dal 2013 al 2017) = 510 €

ICI : anno 2013 = 152 € Sig.ra *****	anno 2013 = 152 € Sig. *****
anno 2014 = 220 € Sig.ra *****	anno 2014 = 220 € Sig. *****
anno 2015 = 220 € Sig.ra *****	anno 2015 = 220 € Sig. *****
anno 2015 = 220 € Sig.ra *****	anno 2016 = 220 € Sig. *****
anno 2016 = 220 € Sig.ra *****	anno 2017 = 220 € Sig. *****
anno 2017 = 220 € Sig.ra *****	anno 2017 = 220 € Sig. *****
totale = 1252 € Sig.ra *****	1252 € Sig. *****

Per un totale di 18 €+510 €+ 1252 €+1252 €=3.032€

#### RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO:

localizzazione del terreno

-

#### RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:

L'esistenza dell'APE

Il certificato risultava mancante, è stato redatto e correttamente registrato telematicamente presso gli uffici regionali in data 21.03.2018 con codice APE0004279; non c'è più l'obbligo di comunicazione agli uffici comunali (vedi Allegato 6).

#### RISPOSTA DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO:

*indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema all'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene*

*determinato a norma dell'art. 568 comma 2 c.p.c. e in caso positivo la presumibile percentuale di tale superamento*

Non ci sono elementi a favore della vendita all'incanto.

### RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

#### Intestazione catastale e proprietà

E' stato verificato che le intestazioni catastali coincidono con le risultanze della certificazione notarile ed in particolare:

\*\*\*\*\* Codice Fiscale\*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

● \*\*\*\*\*

Codice Fiscale \*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

### RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

#### Il valore di mercato

#### STIMA SINTETICA

In base ai valori di mercato attuali e ai dati di compravendita recenti, l'alloggio è stato valutato in €/m<sup>2</sup> 700,00 in virtù della disponibilità del posto auto.

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie commerciale
alloggio	Terra-Primo- Secondo	100%	126 m <sup>2</sup>
	Depositi comunicanti	50%	42 m <sup>2</sup>
	balcone	30%	4 m <sup>2</sup>

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario attribuito si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima sintetica.

Unità	Valore medio	Superficie commerciale	VALORE TOTALE
alloggio	700 €	126 m <sup>2</sup>	88.200 €
Cantine,soffitte	350 €	42 m <sup>2</sup>	14.700 €
balcone	210 €	4 m <sup>2</sup>	840 €

Per il bene periziato si ottiene un valore di mercato immobiliare pari a **€ 103.740**

#### STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al II semestre dell'anno 2017, "zona capoluogo e frazioni" riportano per i locali ad uso abitativo, un valore minimo pari a €/m<sup>2</sup> 1.250,00 ed un valore massimo pari a €/m<sup>2</sup> 1.650,00.

Nel caso in esame il valore attribuito, in base allo stato di conservazione del bene, è pari a €/m<sup>2</sup> 1.250,00.

Unità	Valore medio	Superficie commerciale	VALORE TOTALE
alloggio	1.250 €	126 m <sup>2</sup>	157.500 €
Cantine,soffitte	625 €	42 m <sup>2</sup>	26.250 €
balcone	375 €	4 m <sup>2</sup>	1.500 €

Applicando la stima analitica mediante i dati estrapolati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) si ottiene un valore immobiliare pari a **€ 185.250**

#### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

Stima sintetica:	<b>€ 103.740</b>
Stima analitica:	<b>€ 185.250</b>
<b>Valore medio</b>	<b>€ 144.495</b>

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

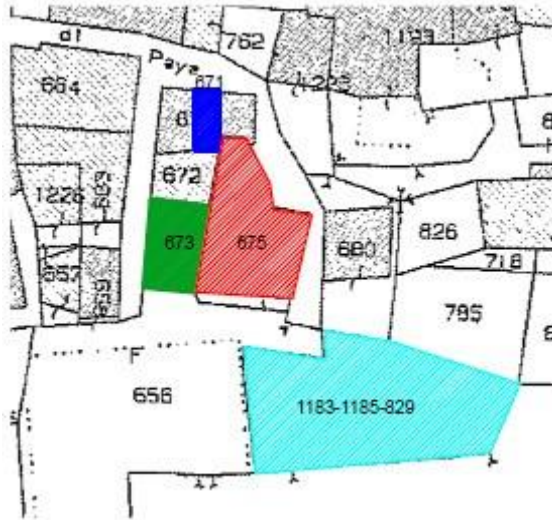
1. Presenza di vizi: tracce consistenti di umidità con conseguenti di stacchi di intonaco, alla base dei muri del piano terra; presenza di intonaco scrostato sul soffitto della camera rivolta a est. Si applica una correzione di stima relativa al **7%**.
2. Lo stato d'uso e di manutenzione: l'immobile è in buono stato d'uso.
3. Lo stato di possesso: ad oggi l'immobile è vuoto.
4. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non presenti.
5. le eventuali spese condominiali insolute: non presenti
6. A dedurre le spese necessarie per sanatoria e agibilità : **6.000 €**

Il più probabile valore di mercato che emerge, in riferimento ai beni oggetto della presente perizia estimativa, risulta essere di

**€ 144.495-7%-6.000 = 128.380 €**

(centoventottotrecentottanta/00).

## Deposito - FG.49 MAPPALE 671 sub.3

**RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO:**

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Verrayes, in Loc. Payé. (vedi Allegato 1)

**Foglio 49 - Particella 671 sub 3**

Piano	<b>S</b>
Categoria	
Classe	<b>porzione di fabbricato rurale</b>
Consistenza catastale	-
Superficie catastale	-
Rendita catastale	-

Il bene confina a nord con la strada comunale, a est e a ovest con i due depositi sub 1 e sub.2 di altra proprietà, a sud con i mappali 672 e 675.

Il catasto è sprovvisto di planimetria. A seguito di una verifica avviata con il tecnico dell'Agenzia delle Entrate, è stato appurato che non è in corso nessuna procedura di sanzione per il mancato accatastamento, è richiesta invece una verifica per appurare l'entità e la consistenza del bene. E' sicuramente necessario procedere all'accatastamento del bene. Le cifre si aggirano intorno ai **1.000 €** (a cui si devono sommare il 4% di cassa previdenziale e il 22% di IVA)

**RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO:**

una sommaria descrizione del bene

Nella porzione a nord dell'edificio in questione sono presenti tre porte che conducono a tre locali del sottotetto, ad uso deposito. Il nostro bene è quello posto al centro, è stato

realizzato recentemente, in quanto i muri sono in blocchetti di cls a vista; le pareti interne sono verso ovest in mattoni a vista e verso est in pietra; il pavimento è costituito da un battuto in terra. Il deposito misura circa 1.80m di larghezza per 5.20 m di lunghezza (circa 9.36 mq netti), l'altezza al colmo è di circa 3.80 m e nella parte più bassa di 1.65m; il tetto è a travatura lignea con manto in lose posate direttamente sull'assito strutturale (manca il tavolato). Dal tetto ci sono notevoli buchi da cui entra l'acqua piovana, tutto il locale è in pessime condizioni.

La porta di ingresso è in legno massiccio. E' presente una lampadina, quindi si presuppone che il locale possa essere illuminato grazie all'allaccio alla corrente elettrica dell'abitazione.

**RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO:**

lo stato di possesso del bene

Ad oggi i beni non sono occupati da terzi. La proprietà dei beni è per il 50% del Sig. \*\*\*\*\*e il restante 50% della Sig.ra \*\*\*\*\* .

**RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza di formalità, atti, vincoli sull'attitudine edificatoria

Vedi relazione al punto A.

**RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza di formalità, atti, vincoli che saranno cancellati

Vedi relazione al punto A.

**RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO:**

La regolarità edilizia

Non sono presenti pratiche edilizie presso gli uffici comunali. Questo comunque non comporta l'irregolarità edilizia, perché l'edificio (localizzato in un centro storico) è stato costruito sicuramente ante 1967; quindi pur mancando il titolo edilizio, Gli uffici comunali legittimano la costruzione e la relativa conformità urbanistica dell'immobile.

**RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO:**

la possibilità di eventuale sanatoria/condono

non necessaria.

**RISPOSTA ALL’OTTAVO PUNTO DEL QUESITO:**

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

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.

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO:**

l’importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

non conosciuto.

**RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO:**

localizzazione del terreno

-

**RISPOSTA ALL’UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

L’esistenza dell’APE

Il bene è escluso dall'applicazione delle disposizioni relative ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, come da deliberazione della Giunta regionale n. 272 in data 26/2/2016 punto 3.4 comma d.

**RISPOSTA DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

*indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema all’incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell’art. 568 comma 2 c.p.c. e in caso positivo la presumibile percentuale di tale superamento*

Non ci sono elementi a favore della vendita all’incanto.

**RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO**

Intestazione catastale e proprietà

E’ stato verificato che le intestazioni catastali coincidono con le risultanze della certificazione notarile ed in particolare:

\*\*\*\*\* Codice Fiscale\*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

● \*\*\*\*\*

Codice Fiscale \*\*\*\*\*

PROPRIETÀ ½



**RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO****Il valore di mercato****STIMA SINTETICA**

In base ai valori di mercato attuali e ai dati di compravendita recenti, il deposito è stato valutato in percentuale al valore definito per l'alloggio (€/m<sup>2</sup> 700,00)

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie commerciale
Deposito accessorio non comunicante	Terra	25%	12 m <sup>2</sup>

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario attribuito si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima sintetica.

Unità	Valore medio	Superficie commerciale	VALORE TOTALE
Deposito accessorio non comunicante	175 €	12 m <sup>2</sup>	2.100 €

Per il bene periziato si ottiene un valore di mercato immobiliare pari a **€ 2.100**

**STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA**

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al II semestre dell'anno 2017, "zona capoluogo e frazioni" riportano per i locali ad abitativo, un valore minimo pari a €/m<sup>2</sup> 1.250,00 ed un valore massimo pari a €/m<sup>2</sup> 1.650,00.

Nel caso in esame il valore attribuito, è stato valutato in percentuale al valore definito per l'alloggio pari a €/m<sup>2</sup> 1.250,00.

Unità	Valore medio	Superficie commerciale	VALORE TOTALE
Deposito accessorio non comunicante	310 €	12 m <sup>2</sup>	3.720 €

Applicando la stima analitica mediante i dati estrapolati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) si ottiene un valore immobiliare pari a **€ 3.720**

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO**

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

Stima sintetica:	<b>€ 2.100</b>
<u>Stima analitica:</u>	<b>€ 3.720</b>
<b>Valore medio</b>	<b>€ 2.910</b>

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

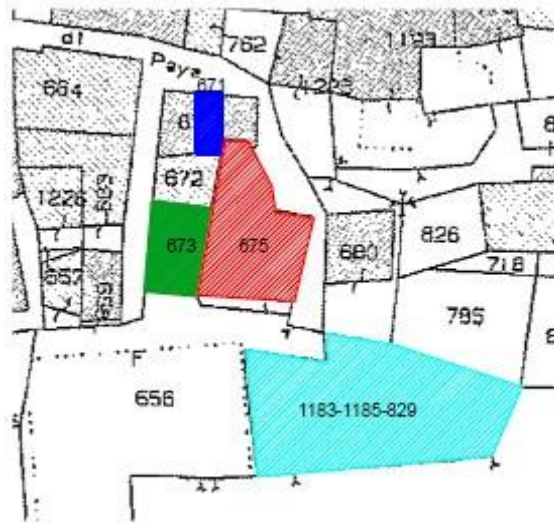
1. Presenza di vizi: la muratura è sana, il tetto è in pessime condizioni. Si applica una correzione di stima relativa al **5%**.
2. Lo stato d'uso e di manutenzione: l'immobile è pessimo stato d'uso.
3. Lo stato di possesso: ad oggi l'immobile è vuoto.
4. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non presenti.
5. le eventuali spese condominiali insolute: non presenti
6. A dedurre le spese necessarie per accatastamento : **1.000 €**

Il più probabile valore di mercato che emerge, in riferimento ai beni oggetto della presente perizia estimativa, risulta essere di

**€ 2.910-5% -1.000= 1.764 €**

(millesettecentosessantaquattro/00).

## Alloggio ex rurale - FG.49 MAPPALE 673

**RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO:**

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Verrayes, in Loc.Payé. (vedi

*Allegato 1)*

**Foglio 49 - Particella 673**

Piano	<b>T-1-2</b>
Categoria	<b>A/4</b>
Classe	<b>1</b>
Consistenza catastale	<b>2.5 vani</b>
Superficie catastale	<b>46 mq</b>
Rendita catastale	<b>90.38 Euro</b>

Il nostro bene confina a nord con il mappale 672, ad ovest con la strada comunale, ad est con il mappale 675 e a sud con il mappale 656.

La planimetria catastale relativa all'alloggio è stata registrata in data 10.07.2007 e il disegno presenta i tre piani fuori terra dell'edificio. Il solo locale accessibile è quello a piano terra a destinazione deposito con accesso da sud; gli altri sono inaccessibili per mancanza delle chiavi. Le aperture esterne coincidono con lo stato di fatto.

**RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO:**

una sommaria descrizione del bene

L'alloggio ex rurale si sviluppa su tre piani fuori terra e fa parte dell'edificio storico a pianta rettangolare costruito nella parte sud del villaggio di Payé; tali locali sono in stato di abbandono e confinano con l'alloggio definito al mappale 675.

L'unico locale accessibile è quello a piano terra, che si configura come uno spazio di forma rettangolare che misura circa 3,55 m di larghezza per 5 m di profondità, con altezza 1.80 m sotto tavolato. Le pareti sono in pietra, il pavimento in terra battuta e il solaio è in legno a vista; i serramenti a piano terra sono in legno, la finestra è a vetro singolo; attualmente il locale è adoperato come deposito di materiale vario. Presumo che gli altri locali posti ai piani superiori (non accessibili) non siano mai stati ristrutturati e versino nelle stesse condizioni di abbandono. Non c'è traccia di alcun impianto, né elettrico né idraulico. Esternamente si può notare che il tetto è antecedente a quello dell'abitazione del 1979 in quanto le lose sono semplicemente appoggiate alla travatura portante in legno e manca il tavolato.

#### RIEPILOGO SUPERFICI

	<u>Piano terra</u>	
deposito		39.70 m <sup>2</sup>
	<u>Piano primo</u>	
cucina		39.70 m <sup>2</sup>
	<u>Piano sottotetto</u>	
soffitta		39.70 m <sup>2</sup>
<u>totale- superficie utile netta</u>		<u>119.10 m<sup>2</sup></u>
totale superficie lorda (circa a piano)		47,60 m <sup>2</sup>
TOTALE		142,80 m <sup>2</sup>

#### **RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO:**

lo stato di possesso del bene

Ad oggi i beni non sono occupati da terzi. La proprietà dei beni è per il 50% del Sig. \*\*\*\*\*e il restante 50% della Sig.ra \*\*\*\*\* .

#### **RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza di formalità, atti, vincoli sull'attitudine edificatoria

Vedi relazione al punto A.

#### **RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza di formalità, atti, vincoli che saranno cancellati

Vedi relazione al punto A.

**RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO:**

La regolarità edilizia

Non sono presenti pratiche edilizie presso gli uffici comunali. Questo comunque non comporta l'irregolarità edilizia, perché l'edificio (localizzato in un centro storico) è stato costruito sicuramente ante 1967; quindi pur mancando il titolo edilizio, gli uffici comunali legittimano la costruzione e la relativa conformità urbanistica dell'immobile.

**RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO:**

la possibilità di eventuale sanatoria/condono

non necessaria.

**RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO:**

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

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.

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO:**

l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

non conosciuto.

**RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO:**

localizzazione del terreno

-

**RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza dell'APE

Il bene è escluso dall'applicazione delle disposizioni relative ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, come da deliberazione della Giunta regionale n. 272 in data 26/2/2016 punto 3.4 comma e.

**RISPOSTA DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

*indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema all'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 comma 2 c.p.c. e in caso positivo la presumibile percentuale di tale superamento*

Non ci sono elementi a favore della vendita all'incanto.

### RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

#### Intestazione catastale e proprietà

E' stato verificato che le intestazioni catastali coincidono con le risultanze della certificazione notarile ed in particolare:

\*\*\*\*\* Codice Fiscale \*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

• \*\*\*\*\*

Codice Fiscale\*\*\*\*\*

PROPRIETÀ ½

### RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

#### Il valore di mercato

#### STIMA SINTETICA

In base ai valori di mercato attuali e ai dati di compravendita recenti, il rustico è stato valutato in €/m<sup>2</sup> 300,00 .

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie commerciale
rustico	Terra-Primo-secondo	100%	142,80 m <sup>2</sup>

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario attribuito si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima sintetica.

Unità	Valore medio	Superficie commerciale	VALORE TOTALE
rustico	300 €	142,80 m <sup>2</sup>	42.840 €

Per il bene periziato si ottiene un valore di mercato immobiliare pari a **€ 42.840**

#### STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA

Non ci sono valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per i rustici.

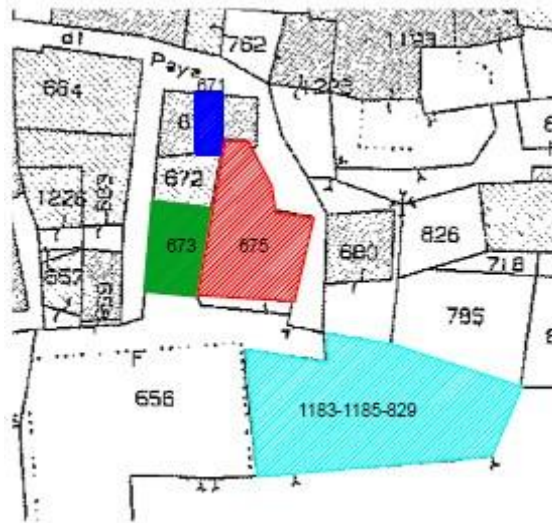
In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

1. Presenza di vizi: non rilevati.
2. Lo stato d'uso e di manutenzione: l'immobile è in buono stato d'uso.
3. Lo stato di possesso: ad oggi l'immobile è vuoto.

4. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:  
non presenti.
5. le eventuali spese condominiali insolute: non presenti

Il più probabile valore di mercato che emerge, in riferimento ai beni oggetto della presente perizia estimativa, risulta essere di **€ 42.840**  
(quarantaduemilaottocentoquaranta/00).

## Terreni - FG.49 MAPPALI 1183-1185-829

**RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO:**

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

I beni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Verrayes, in Loc. Payé. (vedi

Allegato 1)

**Foglio 49 - Particella 1183**

Classe	<b>seminativo irriguo</b>
Superficie catastale	<b>30 mq</b>
Reddito dominicale	<b>0.02 Euro</b>
Reddito agrario	<b>0.06 Euro</b>

**Foglio 49 - Particella 1185**

Classe	<b>seminativo irriguo</b>
Superficie catastale	<b>89 mq</b>
Reddito dominicale	<b>0.05 Euro</b>
Reddito agrario	<b>0.18 Euro</b>

**Foglio 49 - Particella 829**

Classe	<b>seminativo</b>
Superficie catastale	<b>51 mq</b>
Reddito dominicale	<b>0.03 Euro</b>
Reddito agrario	<b>0.09 Euro</b>

I terreni sono tutti confinanti tra di loro, a sud sono delimitati da un altro foglio catastale, a ovest dal mappale 656, a nord dalla strada comunale e dai mappali 680-785. I mappali 1183/1185 derivano da un frazionamento eseguito dal comune di Verrayes nel 2008, conseguente ad un esproprio per pubblica utilità, necessario per eseguire le autorimesse interrrate comunali.



**RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO:**

una sommaria descrizione del bene

I terreni si presentano pianeggianti a destinazione prato. Sono recintati con una rete metallica e accessibili dalla stradina che passa davanti all'abitazione. A valle, verso sud, è presente un muro in pietra e malta alto circa 2m che sostiene la terra del livellamento del pianoro. Verso ovest il prato confina con il piazzale comunale ed esattamente con il posto auto del disabile e una tettoia (sempre di proprietà comunale). Sul mappale 829 insiste una costruzione in muratura di piccole dimensioni che potrebbe essere un ricovero degli attrezzi, così come per la bassa costruzione sul mappale 1185 (non è chiaro se sia di proprietà degli esecutati perché non indicato in mappa).

**RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO:**

lo stato di possesso del bene

Ad oggi i beni non sono occupati da terzi. La proprietà dei beni è per il 50% del Sig. \*\*\*\*\*e il restante 50% della Sig.ra --- Omissis ---.

**RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza di formalità, atti, vincoli sull'attitudine edificatoria

I terreni sono compresi nella zona del P.R.G.C. Ad2, centro storico, disciplinato dall'Art.44 delle N.T.A.; sono zone libere e come tali inedificabili.

Per quanto riguarda gli ambiti inedificabili, risulta l'interferenza per eventi franosi, ma in zona di bassa pericolosità. Per una maggiore lettura si richiama il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Verrayes (*vedi Allegato 3*).

Non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

**RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza di formalità, atti, vincoli che saranno cancellati

Vedi relazione al punto A.

**RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO:**

La regolarità edilizia

Non sono presenti pratiche edilizie presso gli uffici comunali.

**RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO:**

la possibilità di eventuale sanatoria/condono

non necessaria.

**RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO:**

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

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.

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO:**

l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

non conosciuto.

**RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO:**

localizzazione dei terreni

I terreni del Fg.49 sono posti a quota 752 m slm e hanno le seguenti le coordinate GPS :

mappale 1183

coordinata x: 384528                      y: 5068030

Lon.: 7,51423                      Lat.: 45,754392

mappale 1185

coordinata x: 384533                      Y: 5068030

Lon.: 7,5143                      Lat.: 45,754384

mappale 829

coordinata X: 384541                      Y: 5068031

Lon.: 7,5144                      Lat.: 45,754394

Si riporta la veduta aerea



**RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

L'esistenza dell'APE

I beni, in quanto terreni, sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni relative ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici.

**RISPOSTA DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

*indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema all'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 comma 2 c.p.c. e in caso positivo la presumibile percentuale di tale superamento*

Non ci sono elementi a favore della vendita all'incanto.

**RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO**

Intestazione catastale e proprietà

E' stato verificato che le intestazioni catastali coincidono con le risultanze della certificazione notarile ed in particolare:

\*\*\*\*\* Codice Fiscale \*\*\*\*\*

PROPRIETÀ 1/2

● \*\*\*\*\*

Codice Fiscale \*\*\*\*\*

PROPRIETÀ ½

**RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO**

Il valore di mercato

STIMA SINTETICA

Per quanto attiene il valore dei terreni agricoli, il riferimento è dato da un documento fornito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio di Aosta, relativo all'annualità 2017, regione Agraria n.4 – Monte Cervino:

il seminativo ha un valore stimato in 40.300 €/Ha (pari a 4,03€/mq)

mappale	Valore medio	Superficie commerciale	VALORE DATI OMI
1183	4,03€/m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	120,9 €
1185	4,03€/m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	358,67 €
829	4,03€/m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	205,53 €

**STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA**

Il valore attribuito per l'area esterna pertinenziale è stato valutato nella percentuale del 2% al valore definito per l'alloggio pari a €/m<sup>2</sup> 1.250,00

mappale	Valore medio	Superficie commerciale	VALORE TOTALE
<b>1183</b>	25 €	30 m <sup>2</sup>	750 €
<b>1185</b>	25 €	89 m <sup>2</sup>	2.225€
<b>829</b>	25 €	51 m <sup>2</sup>	1.275 €

#### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

mappale	Stima sintetica	Stima analitica	VALORE MEDIO
<b>1183</b>	120,9 €	750 €	<b>435,45 €</b>
<b>1185</b>	358,67 €	2.225€	<b>1.291,83€</b>
<b>829</b>	205,53 €	1.275 €	<b>740,26 €</b>

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

1. Presenza di vizi: non presenti
2. Lo stato d'uso e di manutenzione: il prato è ben tenuto.
3. Lo stato di possesso: ad oggi è vuoto.
4. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non presenti.
5. le eventuali spese condominiali insolute: non presenti

**SI RIASSUMONO I VALORI TOTALI PERIZIATI E SI PRECISA CHE POSSONO TUTTI ESSERE  
VENDUTI SINGOLARMENTE**

Alloggio - FG.49 MAPPALE 675 = 128.380 €

Deposito - FG.49 MAPPALE 671 sub.3 =1.764 €

Alloggio ex rurale - FG.49 MAPPALE 673 = € 42.840

Terreno - FG.49 MAPPALI 1183 =435 €

Terreno - FG.49 MAPPALI 1185 = 1.291 €

Terreno - FG.49 MAPPALI 829 = 740 €

**TOTALE = 175.090 €**

Il trasferimento degli immobili non comporta per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.

Elenco Allegati:

1. Estratto di mappa catastale–Planimetrie catastali, Visure catastali
2. Estratto di P.R.G.C
3. Estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica
4. Relazione notarile
5. Concessione Edilizia rilasciata e disegni
6. Attestato di prestazione energetica
7. Documentazione fotografica

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di 29 pagine, oltre 60 pagine relative agli allegati rappresentanti le rilevazioni eseguite, ritiene di aver operato ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Aosta, 23 marzo 2018

In Fede

Arch.Véronique Pascale

*Firmato digitalmente*