

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 77/2021**

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

**CTU : ING. DARIO FERRERO**



\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA**



\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Il sottoscritto Dario Ferrero, libero professionista ingegnere, iscritto regolarmente all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Aosta, con disposizione del G.E. del 01 marzo 2023, veniva designato c.t.u. stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 77/2021, in epigrafe indicata relativamente al bene immobile in Comune di Aosta in esclusiva proprietà di [REDACTED], catastalmente distinto al Foglio 33 mappale n. 614 subalterno 7.

Il perito stimatore provvedeva al giuramento in via telematica in data 14 marzo 2023 e riceveva la disposizione di procedere nella determinazione del valore di mercato del compendio pignorato, procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 comma 2 c.p.c.). Lo scrivente stimatore riceveva incarico di riferire, con relazione scritta, sul quesito in uso presso il Tribunale di Aosta, che risulta essere il seguente.

**QUESITO ESECUZIONI IMMOBILIARI (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

L'esperto, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei), rediga relazione di stima della quale devono risultare:

- 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



sulla 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 per il 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 dell'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 se 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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il G.E. dispone altresì che lo stimatore:

- qualora tra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta area dell'area con relative coordinate GPS;

- 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 incumbenti (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;

- 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;

-accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;  
-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;  
-accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.

Dispone che lo stimatore depositi la perizia in via telematica nel rispetto della normativa vigente anche in tema di privacy, ferma restando la successiva comunicazione alle parti in via telematica entro il 20 aprile 2023.

Il ctu, come sopra rappresentato, ha accettato l'incarico ed ha prestato la dichiarazione di impegno; la scadenza per la consegna dell'elaborato di consulenza tecnica veniva fissata al 20 aprile 2023. Successivamente, a seguito di n.ro due richieste di proroga inoltrate dal perito stimatore ed approvate dal G.E., il termine per la consegna dell'elaborato peritale veniva prorogato al **29 giugno 2023** con successiva udienza al **12 ottobre 2023 ore 10,30**.

#### **ELENCO DEGLI ATTI TRASMESSI AL CTU**

Lo scrivente, al fine di riferire in merito al quesito del mandato giudiziario conferitogli, ritiene opportuno evidenziare la possibilità di accesso completo al fascicolo telematico riguardante la procedura in epigrafe dove, tra gli altri documenti depositati, è stata rilevata la Certificazione notarile redatta [REDACTED] in data 24 novembre 2021.

#### **RISPOSTA AL QUESITO PERITALE**

Si procede di seguito con la risposta al quesito peritale in riferimento alla unità immobiliare oggetto di valutazione :

##### **1) *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali***

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata in un complesso condominiale sito nel comune di Aosta in via Liconi n. 24 ed è denunciata al **Catasto Fabbricati** come segue:

**Comune di Aosta:**

**Foglio 33 particella 614 subalterno 7 categoria A/3 classe 2 consistenza 3 vani, superficie catastale 55 mq (totale escluse aree scoperte 55 mq), rendita Euro 278,89 Via Liconi piano : S1-1;**

Confini :

L'unità immobiliare di cui al Foglio 33 particella 614 sub 7 è ricompresa in un complesso condominiale identificato al (C.T.) Foglio 33 particella 614, ente urbano di mq 768 (are 7 centiare 68). Tale ente urbano confina con i mappali 615, 369, 346, 475, 474, 348, 83 e 82 ed altro foglio di mappa.



Gli immobili (appartamento e cantina identificati dal sub 7) oggetto di esecuzione immobiliare sono posseduti [REDACTED] in proprietà per ½ e per ½ in regime di separazione dei beni (totale proprietà 1/1).

**L'appartamento è attualmente occupato dal [REDACTED] e dai suoi famigliari con contratto di locazione in qualità di subentrante in data 01 aprile 2016 (contratto registrato il 31 marzo 2016) e avente scadenza il 31 marzo 2024.**

***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 sulla 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;***

I beni costituenti la presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle formalità elencate nella Certificazione notarile redatta [REDACTED] in data 24 novembre 2021. Tali formalità risultano essere, sinteticamente:

-) Ipoteca volontaria n. 614 del 09.04.2003 [REDACTED]

-) Ipoteca giudiziale n. 1705 del 05.11.2004 [REDACTED]

-) Ipoteca giudiziale n. 1513 del 23.07.2008 [REDACTED]

-) Pignoramento immobiliare n. 7755 del 29.09.2021 [REDACTED]

***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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 per il 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 dell'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 i conseguimento del titolo in sanatoria;***

**8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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**

Lo scrivente stimatore ha inoltrato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Aosta in via telematica in data 27.04.2023 e sempre in via telematica il tecnico comunale ha riscontrato trasmettendo la documentazione richiesta.

Il condominio che contiene le unità immobiliari oggetto di stima (appartamento e cantina al sub 7) è un fabbricato originariamente costruito dall'Istituto Autonomo per le case popolari della Valle d'Aosta con Permesso Edilizio del 19 agosto 1952.

Non sono state reperite in archivio planimetrie di quanto costruito.

La domanda di abitabilità è stata richiesta in data 04 giugno 1954 ed il permesso di abitabilità è stato rilasciato dal Sindaco della Città di Aosta in data 17 settembre 1954.

L'appartamento e la assegnata cantina oggetto della presente perizia di stima sono stati denunciati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 25 marzo 1955.

Il sopralluogo in sito eseguito in data 22 maggio 2023 ha consentito di verificare la corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto.

**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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, qualora tra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta area dell'area con relative coordinate GPS;**

I beni oggetto di pignoramento sono all'interno di un complesso condominiale di n.ro 16 unità immobiliari. Dalle informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore del Condominio Liconi [REDAZIONE] che contiene i beni pignorati è stato evidenziato che, al 03 maggio 2023, vi è una **morosità complessiva di Euro 2.793,67** da parte, congiuntamente, dell'esecutato e del conduttore dell'appartamento ricadente complessivamente, in virtù della normativa vigente, sull'esecutato stesso. Lo stesso amministratore pro-tempore ha comunicato inoltre che il consuntivo 2022/2023 è in corso di redazione e che, al 03 maggio 2023, non sono state deliberate spese straordinarie.

**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;**

L'appartamento pignorato non era dotato di APE. All'uopo, pertanto, lo scrivente stimatore ha redatto, in riferimento all'appartamento pignorato, un APE in data 14.06.2023 avente codice APE0077375.

**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;**

La **superficie commerciale** delle unità immobiliari in esecuzione (appartamento e cantina identificate dal sub 7) sono così calcolate:

Appartamento (sub 7) piano primo	mq	55,00 * 100 % = MQ	55,00
Cantina (sub 7) piano scantinato	mq	6,00 * 20 % = MQ	1,20
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>MQ</b>	<b>56,20</b>

La stima dei beni oggetto di esecuzione è stata effettuata con riferimento alle quotazioni rilevate dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sul sito dell'Agenzia delle Entrate che paiono congruenti rispetto alla attuali quotazioni espresse dal mercato locale (**rif. semestre 2 anno 2022**) e riferiti al **Comune di Aosta (Fascia/zona : Semicentrale/fascia semicentrale Ovest-Nord)**

Per quanto riguarda il valore al mq di riferimento per la valutazione della stima si è assunto il **valore medio** per le abitazioni civili in stato conservativo scadente. Esso risulta pertanto essere :

**Euro/mq (1.100,00+1.500,00)/2 = Euro 1.300,00 valore di mercato di riferimento**

Viene ora effettuata una disamina delle **caratteristiche principali dell'unità immobiliare da stimare** con pesatura riferita a tre scale di valori (scadente/assente (-5%), normale (0), ottimo (+5%)) e considerando le premesse sopra rappresentate (abitazioni civili in stato conservativo scadente).

- a) Localizzazione : normale;
- b) Posizione ed esposizione : normale;
- c) Caratteristiche costruttive : normali;
- d) Caratteristiche igienico-sanitarie : normali;
- e) Dotazioni impiantistiche : normali;
- f) Stato di manutenzione : normale;
- g) Caratteristiche tecnologiche : normali;
- h) Accessibilità : normale;
- i) Garanzia per vizi : assente.

Si ottiene pertanto :

$1.300,00 * (100-5)/100 = 1.300,00 * 0,95 =$  **EURO/MQ 1.235,00 (VALORE DI STIMA PER METRO QUADRO)**

Si procede infine alla valorizzazione della stima degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare :

Euro/mq 1.235,00 \* mq 56,20 = EURO 69.407,00

Deduzione per morosità nei confronti del condominio a dedurre EURO 2.793,67

**VALORE DI STIMA BENI (PARZIALE) EURO 66.613,33**

**In considerazione del fatto che, attualmente, l'appartamento è occupato dal locatore con contratto fino al 31 marzo 2024 si impone una ulteriore riduzione del 5% sul valore parziale precedentemente determinato.**

**VALORE DI STIMA BENI DEFINITIVO EURO 66.613,33 \* 0,95 =**

**EURO 63.282,66 arrotondato a EURO 63.280,00**

**Non si registrano elementi per ritenere che la vendita possa produrre un prezzo superiore a quello sopra rappresentato.**

*accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;*

*-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;*

*-accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.*

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze della certificazione notarile e le unità immobiliari in esecuzione risultano possedute [REDACTED] soggetto privato.

L'aggiudicatario di tali beni sarà pertanto non tenuto al pagamento dell'IVA.

#### **ADEMPIMENTI PERITO STIMATORE**

In ottemperanza a quanto richiesto al temine del quesito peritale lo scrivente perito stimatore trasmette la presente perizia di stima in cancelleria per via telematica.

Verres, li 29 giugno 2023

Il perito stimatore: FERRERO DARIO