

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 5/2024

G.E. : DOTT. SA GIULIA DE LUCA

CTU : ING. DARIO FERRERO

PERIZIA DI STIMA BENI

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 07 marzo 2024, veniva designato c.t.u. stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 5/2024, in epigrafe indicata relativamente al bene immobile in Comune di Pollein (AO) in esclusiva proprietà di [REDACTED] catastalmente distinto al Foglio 13 mappale n. 887 subalterno 10.

Il perito stimatore provvedeva al giuramento in via telematica in data 14 marzo 2024 e riceveva la disposizione di procedere al riscontro dei seguenti quesiti:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Il ctu, come sopra rappresentato, ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in via telematica; la scadenza per la consegna dell'elaborato di consulenza tecnica veniva fissata al 28 maggio 2024.

ELENCO DEGLI ATTI TRASMESSI AL CTU

Lo scrivente, al fine di riferire in merito ai quesiti 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 gennaio 2024.

RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

Si procede di seguito con la risposta ai quesiti peritali in riferimento alla unità immobiliare oggetto di pignoramento:

1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata in un complesso di unità immobiliari a servizio di attività artigianali, è sita nel comune di Pollein (AO) Località Saint-Benin n.c. 12/D ed è denunciata al **Catasto Fabbricati** come segue:

Comune di Pollein:

Foglio 13 particella 887 subalterno 10 categoria C/3 classe U consistenza 246 mq, superficie catastale 261 mq, rendita Euro 559,01 indirizzo: Località Saint-Benin n. 12/A piano : S1-T.

Confini:

L'unità immobiliare di cui al Foglio 13 particella 887 sub 10 è situata su un'area identificata al (C.T.) Foglio 13 particella 887, ente urbano di mq 2183 (are 21 centiare 83). Tale ente urbano confina con i mappali 577, 496, 888, la strada comunale ed altro foglio di mappa.

Il sub 10 confina, al piano seminterrato, con l'intercapedine comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, il cortile comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi; al piano terreno con l'intercapedine comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, il cortile comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Il bene sopra rappresentato risulta intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

Si allegano alla presente relazione di stima:

-) la visura catastale aggiornata;
-) la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Aosta;
-) documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo in sito del 21 marzo 2024.

2) *elenare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il bene pignorato è costituito da:

unità immobiliare adibita a laboratorio/deposito all'interno di un complesso di unità immobiliari a servizio di attività artigianali (vedere FOTO 1); è sita nel comune di Pollein (AO) Località Saint-Benin n.c. 12/D in fregio alla S.R. n. 19.



FOTO 1 – complesso di unità immobiliari contenente l'unità immobiliare oggetto di valutazione

L'ingresso è costituito da un portone in ferro con interposti vetri per illuminazione interna di dimensioni m 4,10 (l) x 4,10 (h) (vedere FOTO 2).



FOTO 2 – portone di ingresso della unità immobiliare oggetto di valutazione

Trattasi di un fabbricato realizzato con tipologia tradizionale in struttura portante in c.a. e murature perimetrali e di divisione con le altre unità immobiliari confinanti a destra e sinistra di proprietà di terzi in laterizio intonacato.

La soletta di copertura è piana realizzata in cls armato e blocchi di laterizio. Sullo stesso piano si trova un'area adibita a giardino di uso esclusivo del condominio adiacente l'unità immobiliare oggetto di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

stima (vedere FOTO 3), secondo quanto appreso verbalmente dall'amministratore pro-tempore del condominio stesso.



FOTO 3 – area a giardino di uso di terzi soprastante la soletta di copertura della unità immobiliare pignorata

Durante il sopralluogo eseguito all'interno dell'unità immobiliare si è rilevata la presenza di un parziale cedimento della soletta di copertura per un'area di circa 15 mq con distacco dell'intonaco dell'intradosso del solaio e di alcuni blocchi in laterizio che hanno subito il fenomeno del cosiddetto "sfondellamento".

Per rinforzare la soletta nell'area ove si è rilevato il fenomeno sopra rappresentato è stato realizzato un telaio di pilastri e travi in ferro (vedere FOTO 4).



FOTO 4 – rinforzo strutturale con pilastri e travi in ferro in corrispondenza del cedimento della soletta di copertura (area di circa 15 mq)

A fianco dell'area sopra descritta vi è una ulteriore area della soletta di copertura in condizioni degradate con evidenti ammaloramenti dell'intonaco esistente, anch'essa di circa 15 mq di superficie (vedere FOTO 5).

Publicazione
ripubblicazione o ripro



FOTO 5 ulteriore porzione di solaio di copertura con evidenti segni di ammaloramento dell'intonaco all'intradosso del solaio (area di circa 15 mq)

Una possibile causa delle criticità rilevate durante il sopralluogo potrebbe essere rappresentata dal deterioramento della impermeabilizzazione realizzata sopra la soletta di copertura, anche in considerazione del fatto che la realizzazione originaria dello stabile risale agli anni '80 e pertanto a circa 45 anni fa.

Evidentemente per avere la certezza delle cause che hanno provocato i danneggiamenti rilevati nella soletta di copertura occorrerebbe scavare il giardino soprastante fino a raggiungere lo strato di impermeabilizzazione per verificarne le attuali condizioni ed al fine di procedere agli opportuni ripristini.

Vi è comunque la ragionevole certezza che un mancato intervento di ripristino sulla impermeabilizzazione della soletta andrà a provocare ulteriori ammaloramenti della soletta stessa con possibili nuovi episodi di "sfondellamento" peraltro con tempistiche non definibili a priori. Il reiterarsi di futuri "sfondellamenti" potrà essere causa di pericoli di ulteriori crolli/cedimenti del solaio di copertura al punto da poter rendere del tutto/in parte inagibile il locale sottostante.

E' da sottolineare che permane una ulteriore criticità sullo stato del solaio di copertura e cioè la verifica della permanenza della sua resistenza strutturale successivamente all'evento dell'avvenuto "sfondellamento" dei blocchi di laterizio del solaio.

Tale accertamento può essere condotto tramite una prova di carico strutturale sulla soletta deteriorata.

Ai fini della stima oggetto della presente relazione peritale il valore determinato attraverso la procedura analitica subirà una sensibile riduzione percentuale (20%) in funzione di quanto rilevato durante il sopralluogo in sito e così come sopra ampiamente documentato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il laboratorio ha una superficie di mq 261, una altezza interna di m 4,10 ed ha una zona a doppio livello con due wc e due antiwc al piano seminterrato e due uffici al piano terreno.

La situazione rilevata in sito è difforme da quanto presente sulla planimetria catastale in quanto la zona adibita ad uffici/deposito risulta essere più estesa di quella indicata sulla planimetria catastale (vedere FOTO 6).



FOTO 6 interno laboratorio

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento del locale avviene tramite una caldaia murale a gas metano di portata termica kw 31,8.

I servizi igienici (dotati di lavandino, vaso e doccia) hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed un boiler elettrico per l'ACS.

Il laboratorio è attualmente occupato da una attività di falegnameria [REDACTED] con contratto opponibile alla procedura.

L'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Pollein eseguito in data 07 maggio 2024 ha consentito di accertare che l'immobile, attualmente, è privo di attestato di prestazione energetica.

3) procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è posseduto da [REDACTED]

L'immobile è attualmente occupato dalla ditta [REDACTED] con contratto di locazione ad uso commerciale del 28.01.2010 (n. 558 serie 3) che pertanto risulta opponibile alla procedura.

Vengono allegati alla presente relazione di stima :

-) la visura catastale storica del fabbricato;
-) la planimetria catastale rilasciata dall'ufficio del catasto di Aosta.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per dare riscontro al presente quesito è stato eseguito un accesso presso l'ufficio tecnico comunale del comune di Pollein in data 07 maggio 2024.

L'immobile oggetto di stima è stato costruito a seguito dei permessi edilizi rilasciati in data 01.03.1979, 25.10.1979, 16.10.1980 e 05.11.1981.

Non sono state reperite nell'archivio comunale planimetrie di quanto approvato a livello comunale e di quanto costruito.

Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'immobile si conferma che si è accertata una difformità (interna) tra la planimetria catastale stessa e lo stato di fatto.

La stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è di Euro 5.000,00 e tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Successivamente, su istanza del conduttore [REDACTED] sono state presentate:

in data 15 marzo 2012 (prot n. 1802) Denuncia di inizio dell'attività edilizia in sanatoria per realizzazione di canna fumaria a servizio di attività artigianale;

in data 06 novembre 2013 (prot n. 6590) Scia per installazione caldaia a metano e rimozione canna fumaria.

7) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è posseduto da [REDACTED]

L'immobile è attualmente occupato dalla ditta [REDACTED] con contratto di locazione ad uso commerciale del 28.01.2010 (n. 558 serie 3) che pertanto risulta opponibile alla procedura.

8) specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

I beni costituenti la presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle formalità elencate nella Certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolo Tiecco in data 24 gennaio 2024.

Tali formalità risultano essere, sinteticamente:

-) **Ipoteca volontaria in rinnovazione (concessione a garanzia di mutuo) iscritta al nn. 13355/1770 in data 22 dicembre 2022 (formalità di riferimento n. 73 del 16 gennaio 2003 a seguito di atto notarile pubblico [REDACTED]**

-) **Verbale di pignoramento immobiliare n. 773/639 del 23.01.2024 a favore [REDACTED]**

9) verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

Nulla da segnalare.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

Nulla da segnalare

11) fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

A riscontro di tale quesito si richiamano integralmente le considerazioni rappresentate in merito ai cedimenti registrati nella soletta di copertura del laboratorio oggetto di valutazione (vedere riscontro a quesito n. 2).

12) procedere alla valutazione dei beni.

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** dell'unità immobiliare in esecuzione (laboratorio, uffici e wc) è così determinata:

Laboratorio con wc e uffici	mq	261,00 * 100 % = MQ	261,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ 261,00

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 risultano congruenti rispetto alla attuali quotazioni espresse dal mercato locale (rif. semestre 2 anno 2023).

Dato che su tale banca dati non vi sono quotazioni riferite al comune di Pollein per la tipologia "Produttiva" si assumono i valori del Comune di Aosta (zona periferica Ovest-Sud) che risulta adiacente l'area ove è collocato il bene oggetto di valutazione. Si assumono pertanto i dati riferiti al **Comune di Aosta (Fascia/zona : Periferica/Fascia periferica Ovest-Sud)**

Per quanto riguarda il valore al mq di riferimento per la valutazione della stima si è assunto il **valore medio** per la Tipologia "Laboratori" in stato conservativo normale. Esso risulta essere:

Euro/mq (740,00+1.000)/2 = Euro 870,00 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 (tipologia laboratori in stato conservativo normale)

- a) Localizzazione : normale;
- b) Posizione ed esposizione : normale;
- c) Caratteristiche costruttive : normali;
- d) Caratteristiche igienico-sanitarie : normali.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- e) Dotazioni impiantistiche : normali;
- f) Stato di manutenzione : scadente;
- g) Caratteristiche tecnologiche : normali;
- h) Accessibilità : normale;
- i) Garanzia per vizi : assente.

Si ottiene pertanto :

$$870,00 * (100-5-5)/100 = 870,00 * 0,90 = \underline{\text{EURO/MQ 783,00 (VALORE DI STIMA PER METRO QUADRO)}}$$

Si procede infine alla valorizzazione della stima dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare :

Euro/mq 783,00 * mq 261,00 =	EURO	204.363,00
------------------------------	------	------------

Deduzione per problematiche strutturali riscontrate (20%)

A dedurre 204.363,00*0,20=	EURO	40.872,60
----------------------------	------	-----------

Deduzione per regolarizzazione difformità interne riscontrate	EURO	5.000,00
---	------	----------

VALORE DI STIMA BENI (PARZIALE) EURO 158.490,40

In considerazione del fatto che, attualmente, l'immobile è occupato da un terzo soggetto in qualità di conduttore con contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura si impone una ulteriore riduzione del 10% sul valore parziale precedentemente determinato.

VALORE DI STIMA BENI DEFINITIVO EURO 158.490,40*0,90=

EURO 142.641,36 arrotondato a	EURO	142.600,00
-------------------------------	------	------------

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

L'istestazione catastale corrisponde alle risultanze della certificazione notarile e l'unità immobiliare in esecuzione risulta in proprietà [REDACTED]

Dato che il soggetto eseguito è una società **l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento dell'IVA di legge**, evidentemente qualora la cessione non sia esente IVA per particolari regimi fiscali del cedente.

Verres, li 28 maggio 2024

Il perito stimatore: FERRERO DARIO

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro