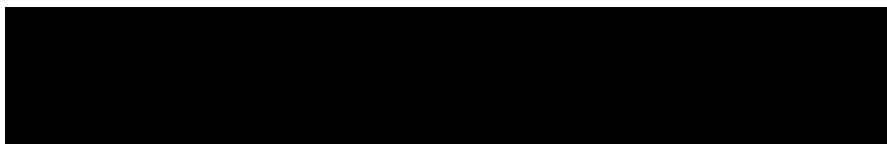


TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

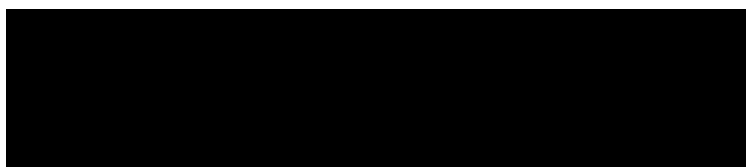
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45-2024

G. E. DOTT.SSA GIULIA DE LUCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



CONTRO



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geometra Erik EVOLANDRO

studio: fr. Pont Suaz 83 – 11020 Charvensod

Nomina C.T.U. - Ordinanza di provvedimento del 10-03-2025

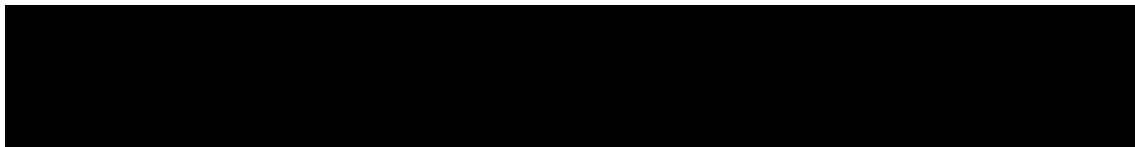
Giuramento per incarico C.T.U. 27-10-2025

C.T.U. – geom. Erik EVOLANDRO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

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

Nelle note di TRASCRIZIONE Reg. part. 3333 e 3334 del 06-04-2006 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:



Nel VERBALE DI PIGNORAMENTO del 12-06-2024 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:



Nella RELAZIONE NOTARILE del 09-09-2024 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:

 il diritto di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 (allegato 4)

I beni oggetto del pignoramento sono identificati presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO TERRITORIO come di seguito riportato:

SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 2
SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 7
SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 16
SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 17

(allegato 5)

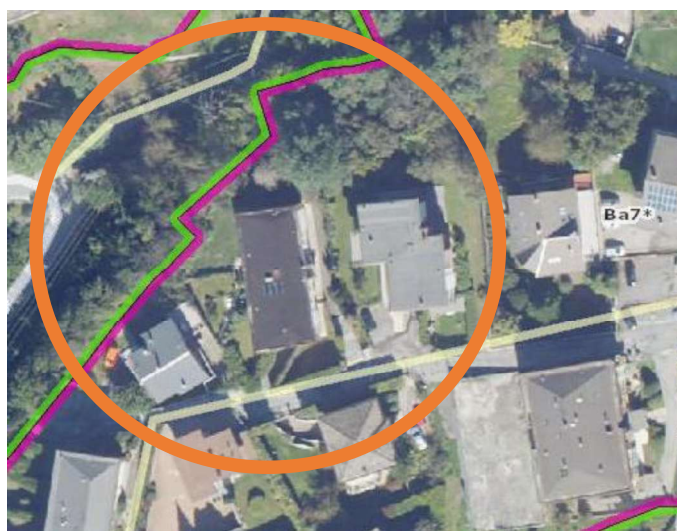


Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa catastale estrapolata da sito web.

Le coerenze della particella 272, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono i mappali 276, 271, 1011, 1013, 268, 486 al vertice, 482 al vertice, 485, 487 al vertice, 488, 489 al vertice, 526, 276 e 335.

(allegato 6)

I fabbricati interessati dall'esecuzione in esame risultano inseriti in zona Ba7* del Piano Regolatore Generale Comunale.



Per quanto riguarda l'interferenza con gli ambiti inedificabili previsti dalla Legge Regionale 11/98 sul mappale dove sorge l'immobile interessato si può osservare quanto segue:



Art.35 comma 1 - Frane - F3 - Area a bassa pericolosità



Art.36 Inondazioni - FC - Area di inondazione per piena catastrofica

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

SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 2

SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 7

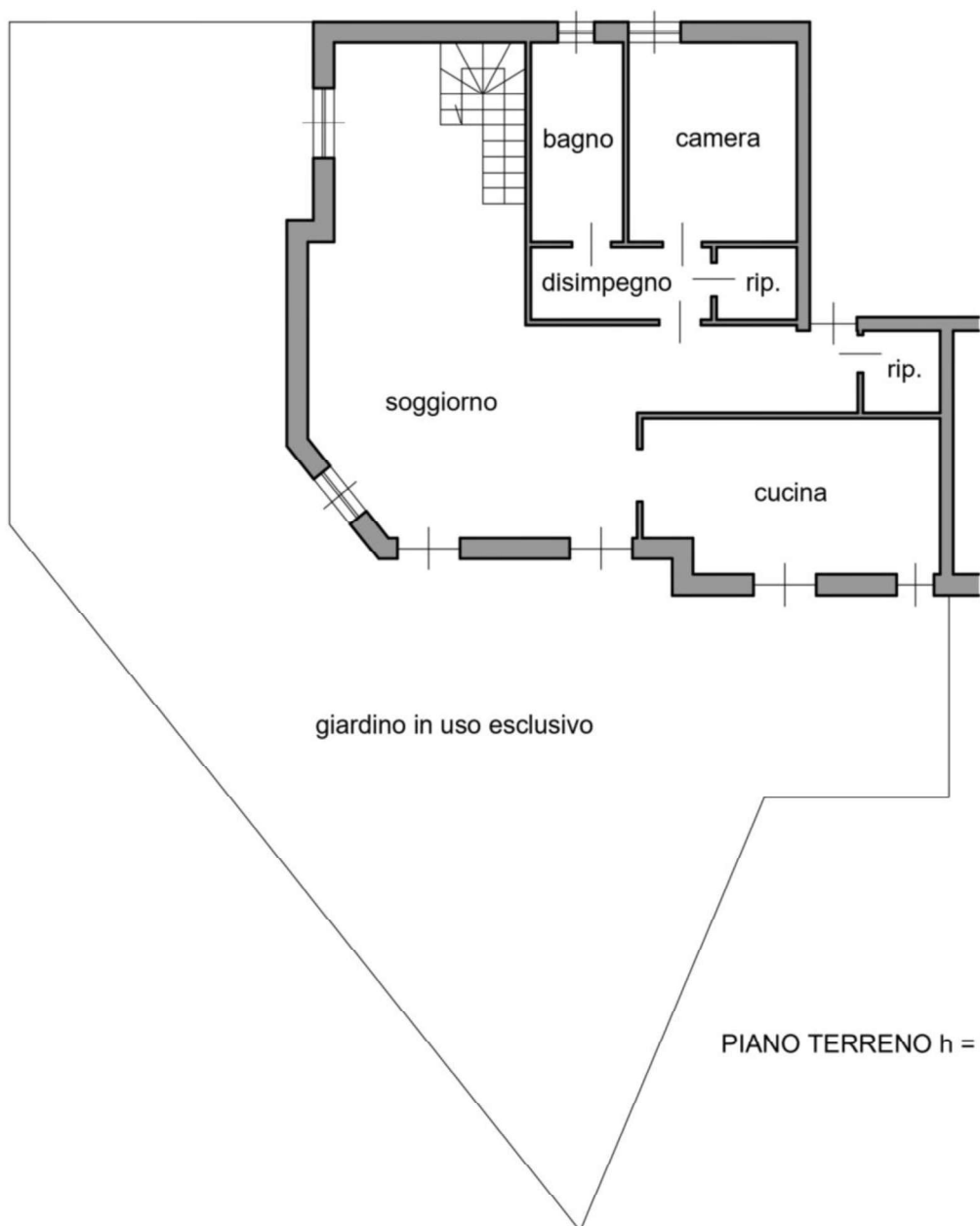
SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 16

SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 17

I subalterni 2 e 7, ad esclusione delle annesse cantine, sono stati uniti in un'unica unità immobiliare dislocata su due piani.

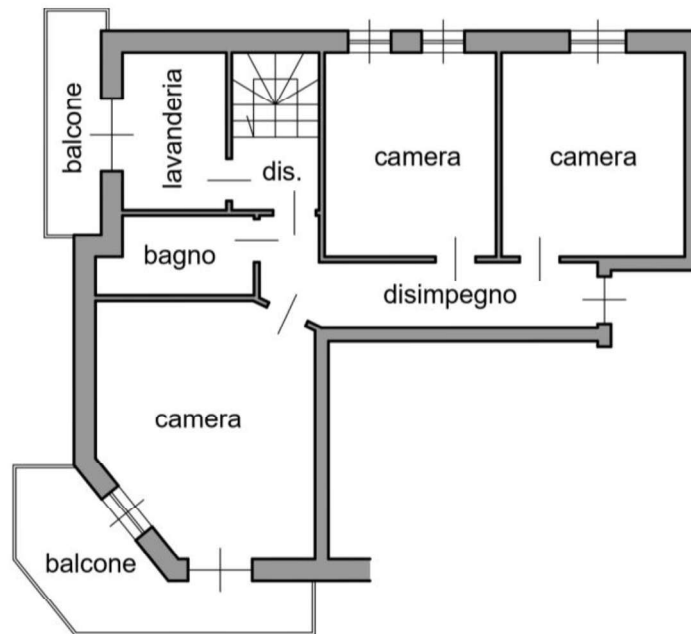
PIANO TERRENO

Al piano terreno sono presenti un soggiorno, una cucina, due ripostigli, un disimpegno, una camera ed un bagno. Mediante rampa di scale interna si accede al piano primo superiore.



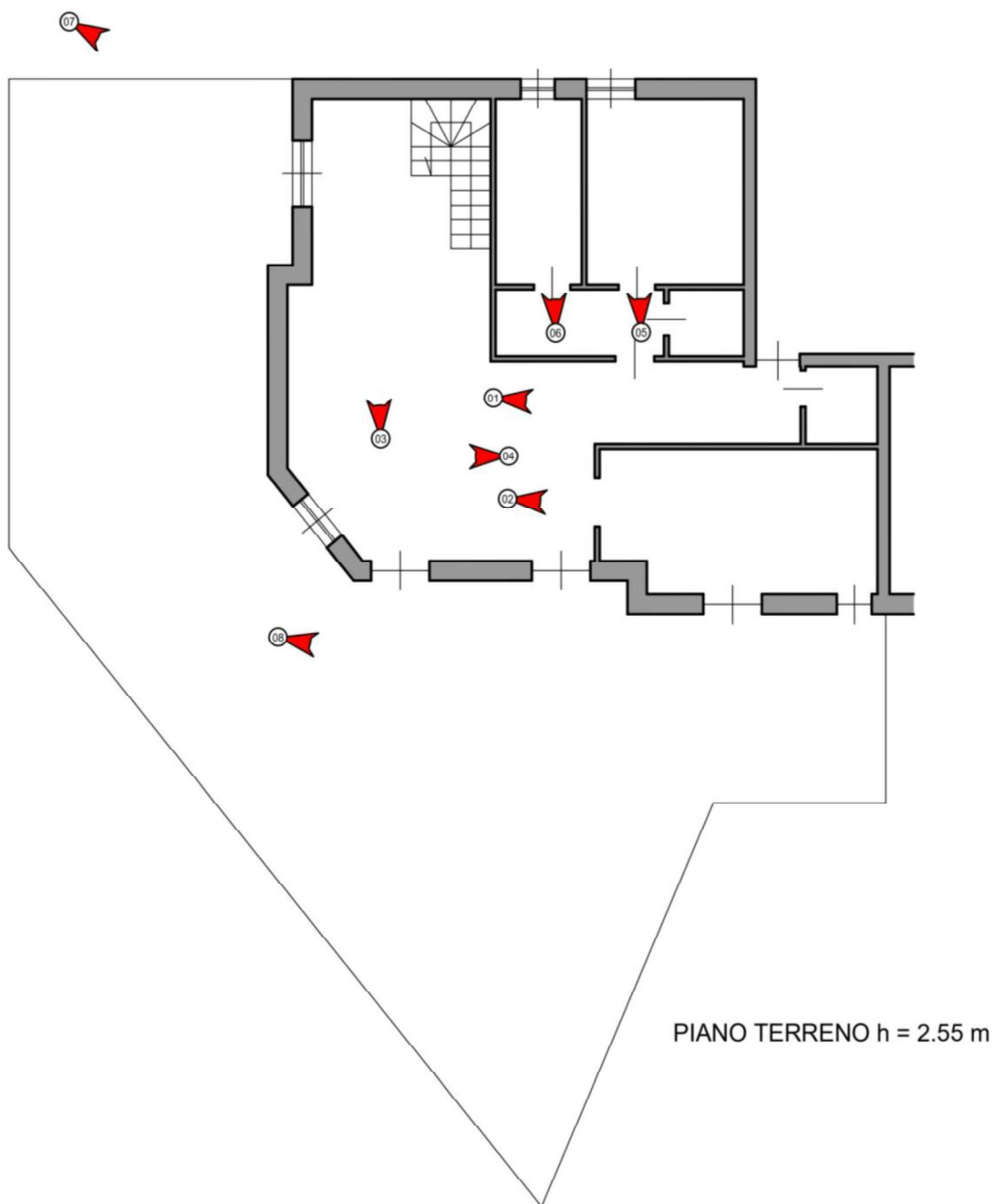
PIANO PRIMO

Al piano primo sono presenti due disimpegni, una lavanderia con annesso balcone, un bagno e tre camere di cui una dotata di balcone. È possibile accedere al piano anche da ingresso su pianerottolo condominiale. Completano l'unità abitativa un giardino in uso esclusivo al piano terreno e due cantine al piano interrato. I subalterni 16 e 17 si riferiscono a due posti auto all'interno dell'autorimessa collettiva condominiale.



PIANO PRIMO h = 2.65 m

RIPRESE FOTOGRAFICHE

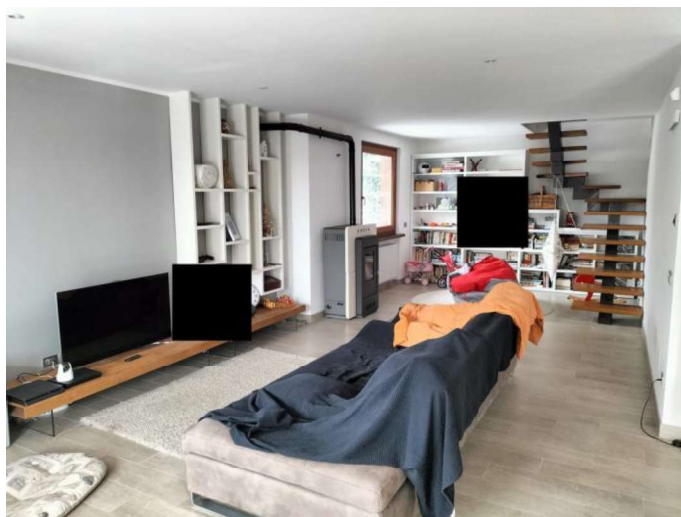




RIPRESA FOTOGRAFICA 01 EFFETTUATA DAL C.T.U. – INGRESSO PIANO TERRENO



RIPRESA FOTOGRAFICA 02 EFFETTUATA DAL C.T.U. – CUCINA PIANO TERRENO



RIPRESA FOTOGRAFICA 03 EFFETTUATA DAL C.T.U. – SOGGIORNO PIANO TERRENO



RIPRESA FOTOGRAFICA 04 EFFETTUATA DAL C.T.U. – SOGGIORNO PIANO TERRENO



RIPRESA FOTOGRAFICA 05 EFFETTUATA DAL C.T.U. – CAMERA PIANO TERRENO



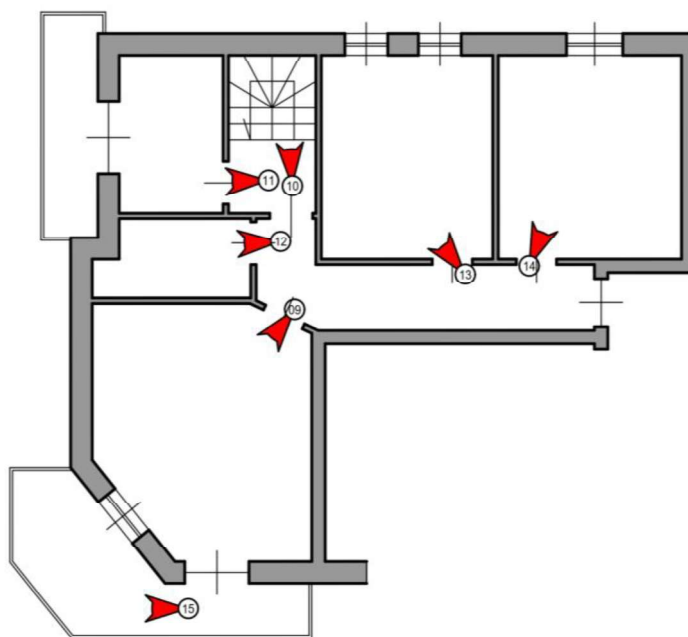
RIPRESA FOTOGRAFICA 06 EFFETTUATA DAL C.T.U. – BAGNO PIANO TERRENO



RIPRESA FOTOGRAFICA 07 EFFETTUATA DAL C.T.U. – AREA ESTERNA PIANO TERRENO



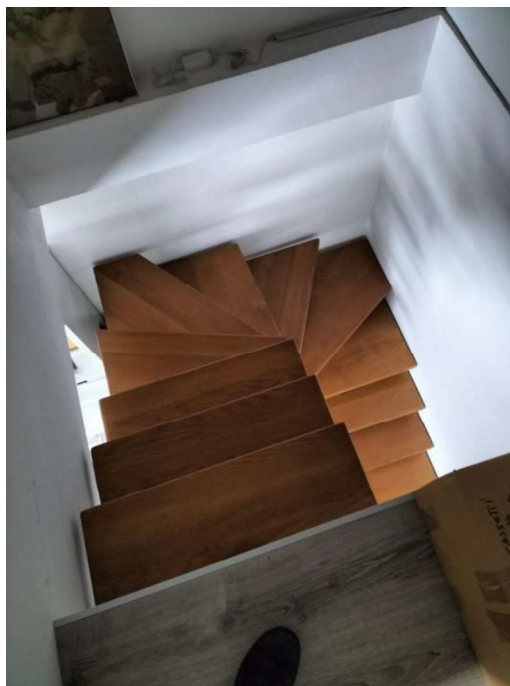
RIPRESA FOTOGRAFICA 08 EFFETTUATA DAL C.T.U. – AREA ESTERNA PIANO TERRENO



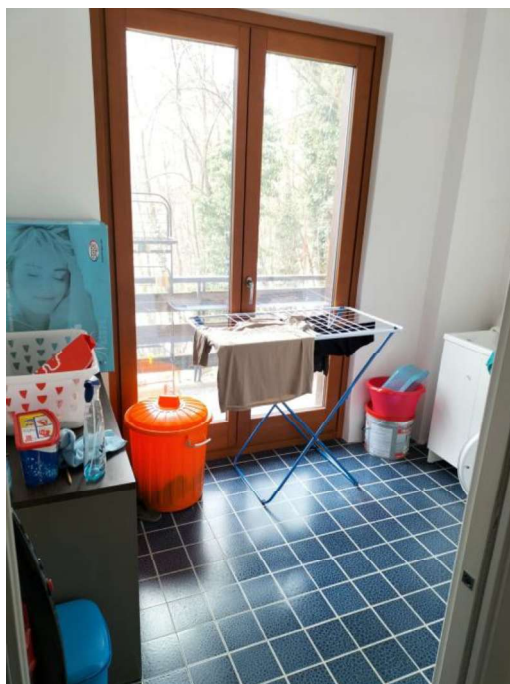
PIANO PRIMO h = 2.65 m



RIPRESA FOTOGRAFICA 09 EFFETTUATA DAL C.T.U. – CAMERA PIANO PRIMO



RIPRESA FOTOGRAFICA 10 EFFETTUATA DAL C.T.U. – SCALA DI COLLEGAMENTO PIANO PRIMO



RIPRESA FOTOGRAFICA 11 EFFETTUATA DAL C.T.U. – LAVANDERIA PIANO PRIMO



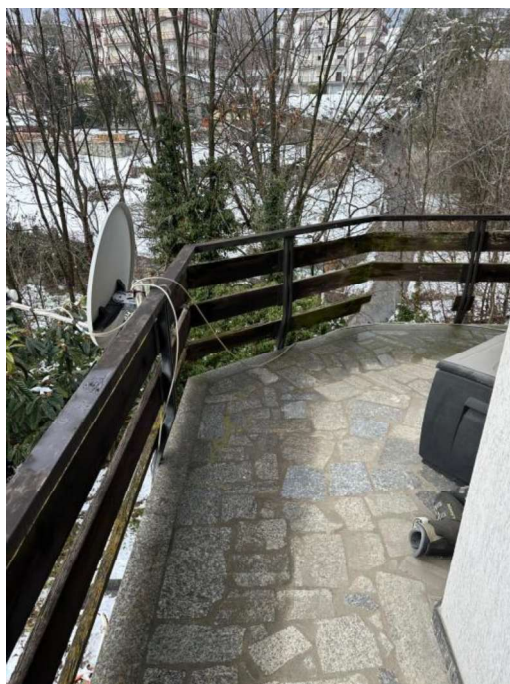
RIPRESA FOTOGRAFICA 12 EFFETTUATA DAL C.T.U. – BAGNO PIANO PRIMO



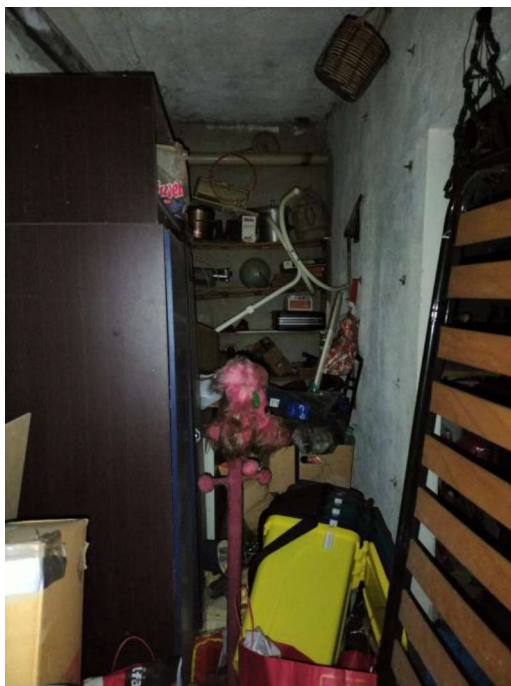
RIPRESA FOTOGRAFICA 13 EFFETTUATA DAL C.T.U. – CAMERA PIANO PRIMO



RIPRESA FOTOGRAFICA 14 EFFETTUATA DAL C.T.U. – CAMERA PIANO PRIMO



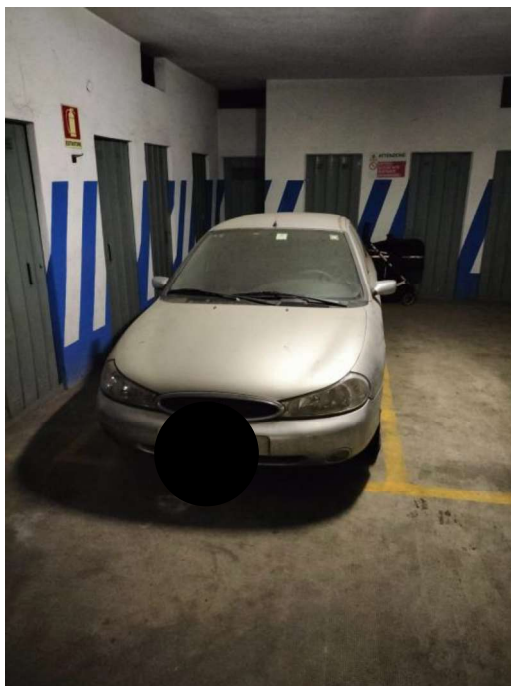
RIPRESA FOTOGRAFICA 15 EFFETTUATA DAL C.T.U. – BALCONE CAMERA PIANO PRIMO



RIPRESA FOTOGRAFICA 16 EFFETTUATA DAL C.T.U. – CANTINA PIANO INTERRATO



RIPRESA FOTOGRAFICA 17 EFFETTUATA DAL C.T.U. – POSTO AUTO PIANO INTERRATO – SUB. 16



RIPRESA FOTOGRAFICA 18 EFFETTUATA DAL C.T.U. – POSTO AUTO PIANO INTERRATO – SUB. 17

Unità immobiliare	piano	Coeff.	Sup. lorda	Sup. commerciale
UNITA' ABITATIVA	terreno	1	114.30 m ²	114.30 m ²
CORTE USO ESCLUSIVO	terreno	0.15	25.00 m ²	3.75 m ²
CORTE USO ESCLUSIVO	terreno	0.05	143.20 m ²	7.16 m ²
CANTINA	interrato	0.20	16.20 m ²	3.24 m ²
CANTINA	interrato	0.20	6.00 m ²	1.20 m ²
UNITA' ABITATIVA	primo	1	80.50 m ²	80.50 m ²
BALCONE	primo	0.25	4.60 m ²	1.15 m ²
BALCONE	primo	0.25	9.30 m ²	2.33 m ²
POSTO AUTO COPERTO - SUB. 16	interrato	0.35	16.00 m ²	5.60 m ²
POSTO AUTO COPERTO - SUB. 17	interrato	0.35	11.00 m ²	3.85 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				223.08 m²

In sede di sopralluogo sono state riscontrate buone condizioni di manutenzione in ordine alle finiture interne. Le caratteristiche strutturali non sono valutabili anche per la natura non esplorativa dell'incarico specifico. Analogo discorso dicasi per ciò che attiene all'impiantistica.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è risultato depositato. Si è quindi provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato 7).

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

SAINT-VINCENT

Foglio 51 - Particella 272 – sub. 2

Comune	SAINT-VINCENT
Indirizzo	Via Mons. Alliod
Piano	S1-T
Categoria	A/2
Classe	1
Consistenza	4,5 vani
Rendita	650,74 Euro

Foglio 51 - Particella 272 – sub. 7

Comune	SAINT-VINCENT
Indirizzo	Via Mons. Alliod
Piano	S1-1
Categoria	A/2
Classe	1
Consistenza	5 vani
Rendita	723,04 Euro

Foglio 51 - Particella 272 – sub. 16

Comune	SAINT-VINCENT
Indirizzo	Via Mons. Alliod
Piano	S1
Categoria	C/6
Classe	1
Consistenza	15 metri quadrati
Rendita	54,23 Euro

Foglio 51 - Particella 272 – sub. 17

Comune	SAINT-VINCENT
Indirizzo	Via Mons. Alliod
Piano	S1
Categoria	C/6
Classe	1
Consistenza	11 metri quadrati
Rendita	39,77 Euro

(allegato 8)

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto**LOTTO UNICO**

- piena proprietà di alloggio dislocato su due piani e più precisamente al piano terreno e al piano primo censito al Foglio 51 del Comune di Saint-Vincent, particella 272 subalterni 2 e 7. Corredano l'unità due cantine al piano interrato.

Il descritto stato dei luoghi **NON** corrisponde all'identificazione catastale. I subalterni, nello stato di fatto, sono stati uniti senza richiesta di autorizzazione dall'Ente preposto e non sono stati aggiornati presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

- Piena proprietà di posto auto in autorimessa collettiva censito al Foglio 51 del Comune di Saint-Vincent, particella 272 subalterno 16. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.
- Piena proprietà di posto auto in autorimessa collettiva censito al Foglio 51 del Comune di Saint-Vincent, particella 272 subalterno 17. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

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

SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 7

SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 17

1 Atto di donazione (allegato 1)

Donante



Donatario



Trascrizione

reg. part. 3333 del 06/04/2006

Foglio

51

Particella

272

Subalterno

7

Categoria

A/2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Foglio

51

Particella

272

Subalterno

17

Categoria

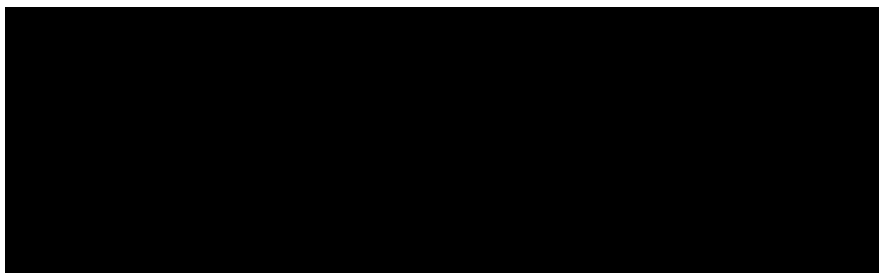
A/2 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 2

SAINT-VINCENT – FOGLIO 51 – PARTICELLA 272 – SUBALTERNO 16

2 Atto di donazione (allegato 2)

Donante



Donatario

Trascrizione

reg. part. 3333 del 06/04/2006

Foglio

51

Particella

272

Subalterno

2

Categoria

A/2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Foglio

51

Particella

272

Subalterno

16

Categoria

A/2 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

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

Di seguito si riportano i titoli abilitativi salienti in ordine ai subalterni interessati.

1. Licenza Edilizia 814_1971 (allegato 9).
2. Variante Licenza Edilizia 893_1973 (allegato 10).
3. Abitabilità n. 893 del 12-03-1976 (allegato 11).
4. Autorizzazione 77_91 allacciamento fognatura (allegato 12).
5. PDC_542_2021 in sanatoria (Condonò edilizio) (allegato 13).
6. SCIA n. 624_2017 Pannelli solari e parti comuni (allegato 14).
7. STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO - 23.05.2024_PROT_9219 (allegato 15).

Per l'unione dei 2 subalterni, e nello specifico del subalterno 2 e del subalterno 7, si sarebbe resa necessaria la presentazione della SCIA per l'accorpamento delle due unità immobiliari interessate. Agli atti non risulta il titolo abilitativo depositato. Pertanto, in ordine all'unità immobiliare di cui allo stato di fatto, non si conferma la corretta rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Le unità interessate dal procedimento, al proprio interno, presentano gli effetti personali del debitore esecutato.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Non risultano altre procedure esecutive in ordine ai beni inseriti nella presente relazione. In merito alle difformità urbanistico-edilizie e catastali evidenziate si rimanda al calcolo del prezzo base di vendita di seguito esposto.

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

I beni in esame ricadono su mappali di proprietà privata e non demaniale.

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

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.

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

In ordine alle spese di gestione dell'immobile si allegano i bilanci del condominio e le rate insolute (**allegato 16**). Si riportano inoltre di seguito le spese di gestione dell'immobile in attinenza alle imposte comunali pendenti (**allegato 17**):

TASSA RIFIUTI INSOLUTA (dal 2009 al 2010) CON RISCOSSIONE AFFIDATA ALL'AGENZIA ASSIST 2.102,04 €

TASSA RIFIUTI INSOLUTA (2011) CON RISCOSSIONE AFFIDATA ALL'AGENZIA ASSIST 555,74 €

TASSA RIFIUTI INSOLUTA (2012) CON RISCOSSIONE AFFIDATA ALL'AGENZIA ASSIST 505,93 €

TASSA RIFIUTI INSOLUTA (dal 2013 al 2016) CON RISCOSSIONE AFFIDATA ALL'AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE 2.298,00 €

TASSA RIFIUTI INSOLUTA (dal 2017 al 2020) CON RISCOSSIONE AFFIDATA ALL'AGENZIA ASSIST 3.245,25 €

TASSA RIFIUTI INSOLUTA (2023) CON RISCOSSIONE AFFIDATA ALL'AGENZIA ASSIST 383,10 €

TARI (2024) 271,20 €

TARI (2025) 282,20 €

IMU (2005) CON RISCOSSIONE AFFIDATA ALL'AGENZIA ASSIST 244,62 €

IMU (dal 2013 al 2014) CON RISCOSSIONE AFFIDATA ALL'AGENZIA ASSIST 1.536,24 €

IMU (dal 2017 al 2021) CON RISCOSSIONE AFFIDATA ALL'AGENZIA ASSIST

5.126,57 €

IMU (dal 2020 al 2022) CON PROCEDURA DI MESSA IN LIQUIDAZIONE

3.950,85 €

IMU (dal 2023 al 2025)

3.306,00 €

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili eseguiti, lo scrivente ha adottato i criteri di stima che meglio rappresentano la ricerca del più probabile valore di mercato.

- Stima sintetica, con comparazioni dirette sugli immobili oggetto di perizia, elaborata mediante ausilio delle Agenzie Immobiliari operanti nelle zone limitrofe.
- Quotazione secondo i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in seno all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

STIMA SINTETICA

Il primo criterio di stima utilizzato prevede una conoscenza diretta del mercato immobiliare nelle zone prossime all'ubicazione degli edifici di cui in oggetto tenendo in considerazione tutti gli elementi necessari alla ricerca del più probabile valore di mercato. I fattori caratterizzanti le valutazioni sintetiche del caso sono ravvisabili nell'ubicazione, nella composizione dell'edificio, in base alla vetustà e in base allo stato di conservazione dello stesso.

SAINT-VINCENT - Foglio 51 - Particella 272 – subb. 2 e 7

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 270.000,00 €.

SAINT-VINCENT - Foglio 51 - Particella 272 – sub. 16

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 9.000,00 €.

SAINT-VINCENT - Foglio 51 - Particella 272 – sub. 17

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 7.500,00 €.

TOTALE 286.500,00 €

STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA OMI

Il secondo criterio utilizzato ha il fine ultimo di verificare eventuali sbilanciamenti tra la conoscenza del mercato ai fini delle mediazioni immobiliari e tra il modello statistico ufficiale della zona interessata fornito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica.

SAINT-VINCENT - Foglio 51 - Particella 272 – subb. 2, 7

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al II semestre dell'anno 2025, “Periferica/COLLINA BASSA E CIRCONVALLAZIONE” codice di zona D1, microzona catastale n. 2, riportano per le abitazioni civili, un valore minimo pari a 1.000,00 €/mq ed un valore massimo pari a 1.450,00 €/mq.

In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.300,00 € al metro quadrato alla luce delle finiture e degli impianti tecnologici presenti.

Superficie commerciale 213,63 mq x 1.200,00 €/mq = 256.356,00 €

SAINT-VINCENT - Foglio 51 - Particella 272 – sub. 16

Superficie commerciale 16,00 mq x 1.200,00 €/mq x 0.35 = 6.720,00 €

SAINT-VINCENT - Foglio 51 - Particella 272 – sub. 17

Superficie commerciale 11,00 mq x 1.200,00 €/mq x 0.35 = 4.620,00 €

TOTALE 267.696,00 €

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

LOTTO UNICO

SAINT-VINCENT - Foglio 51 - Particella 272 – subb. 2 – 7 – 16 – 17

Stima sintetica = 286.500,00 €

Stima analitica = 267.696,00 €

$V = (286.500,00 € + 267.696,00 €) / 2 = 277.098,00 €$

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

VALORE IMMOBILE	277.098,00 €
A dedurre	
assenza garanzia vizi occulti	277.098,00 € x 10% = 27.709,80 €
predisposizione sanatoria	2.500,00 €
nuovo accatastamento	1.500,00 €
PREZZO BASE VENDITA	245.388,20 €

VALORE LOTTO UNICO

CINQUE

dicansi duecentoquarantanove milatrecentottantotto/20 euro)

Le agenzie immobiliari interpellate hanno negato il consenso all'utilizzo dei propri dati.

Elenco Allegati:

1. Ispezione ipotecaria - donazione;
2. Ispezione ipotecaria - donazione;
3. Atto di pignoramento;
4. Relazione notarile;
5. Planimetrie catastali;
6. Estratto di mappa;
7. APE;
8. Visura catastale;
9. Documentazione urbanistica;
10. Documentazione urbanistica;
11. Documentazione urbanistica;
12. Documentazione urbanistica;
13. Documentazione urbanistica;
14. Documentazione urbanistica;
15. Documentazione urbanistica;
16. Spese e ripartizioni condominiali;

17. Imposte comunali insolute.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 26 pagine, oltre agli allegati, ritiene di aver operato ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Charvensod, 02 aprile 2026

In Fede

Geom. Erik EVOLANDRO

Firmato digitalmente