

S.C.

STUDIO PERITALE

Geometra Stefano CROVERI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

VIA CUNEO 1 - GASSINO T.S.E (TO)

CELLULARE 347/84.52.565

Email: stefano.croveri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
III.mo SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT. Paolo BERNARDINI

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 07/05/2026 ore 08.00

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
INTEGRATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 69/2023 riunita
con R.G.E. n. 67/25

PROMOSSA DALLA

[redacted], ora sostituita dalla Soc.

con sede legale in [redacted]

Rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted], dall'Avv. [redacted]

E-mail pec: [redacted]

(Creditrice Procedente)

CONTRO IL Sig. [redacted]

Nato a [redacted], Cod. Fisc.: [redacted]

residente nel Comune di [redacted]

E-mail pec: [redacted]

(Debitore Esecutato)

CREDITRICE INTEVENUTA

[redacted], a mezzo del sottoscritto
procurato [redacted], domiciliato in [redacted]

e-mail: [redacted]

(Creditrice Intervenuta)

Esperto: Geometra Stefano CROVERI

INDICE GENERALE

<i>Indice Generale</i>	<i>Pagina</i>	<i>02</i>
<i>QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE</i>	<i>Pagina</i>	<i>03</i>
<i>SINTESI ACCERTAMENTI</i>	<i>Pagina</i>	<i>04</i>
<i>1) QUANTO AL QUESITO "1" (identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento)</i>	<i>Pagina</i>	<i>05</i>
<i>2) QUANTO AL QUESITO "2" (elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e descrizione)</i>	<i>Pagina</i>	<i>07</i>
<i>3) QUANTO AL QUESITO "3" (identificazione catastale del bene pignorato)</i>	<i>Pagina</i>	<i>12</i>
<i>4) QUANTO AL QUESITO "4" (predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto)</i>	<i>Pagina</i>	<i>13</i>
<i>5) QUANTO AL QUESITO "5" (proprietari, ventennio, primo titolo)</i>	<i>Pagina</i>	<i>15</i>
<i>6) QUANTO AL QUESITO "6" (verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati)</i>	<i>Pagina</i>	<i>20</i>
<i>7) QUANTO AL QUESITO "7" (stato di possesso attuale dell'immobile)</i>	<i>Pagina</i>	<i>21</i>
<i>8) QUANTO AL QUESITO "8" (specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene)</i>	<i>Pagina</i>	<i>22</i>
<i>9) QUANTO AL QUESITO "9" (verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale)</i>	<i>Pagina</i>	<i>26</i>
<i>10) QUANTO AL QUESITO "10" (verificare esistenza di pesi od oneri di altro tipo)</i>	<i>Pagina</i>	<i>27</i>
<i>11) QUANTO AL QUESITO "11" (spese gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti)</i>	<i>Pagina</i>	<i>28</i>
<i>12) QUANTO AL QUESITO "12" (valutazione beni e valore di mercato attuale)</i>	<i>Pagina</i>	<i>29</i>
<i>CONCLUSIONI GENERALI</i>	<i>Pagina</i>	<i>32</i>
<i>INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI</i>	<i>Pagina</i>	<i>33</i>

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AOSTA IN DATA DEL 12/05/2008 AI N.RI R.G. N. 5294 - R.P. N. 1037 (CFR. ALLEGATO 15);

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AOSTA IN DATA DEL 05/09/2016 AI N.RI R.G. N. 8287 - R.P. N. 1177 (CFR. ALLEGATO 16);

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AOSTA IN DATA DEL 03/03/2022 AI N.RI R.G. N. 2228 - R.P. N. 251 (CFR. ALLEGATO 17);

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AOSTA IN DATA DEL 09/01/2024 AI N.RI R.G. N. 237 - R.P. N. 188 (CFR. ALLEGATO 14);

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AOSTA IN DATA DEL 20/11/2025 AI N.RI R.G. N. 11570 - R.P. N. 93060 (CFR. ALLEGATO 25);

Quota colpita:	Pignorata la quota di piena proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di NUS (AOSTA) Frazione Blavy
Identificativi a Catasto Fabbricati:	1) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 31, Particella 68, Sub. 2</u> <u>graffato con Fg. 31, P.lla 78</u> (Cfr. allegato 3) (Cat. A/5 di classe 1, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale Totale 65 mq., Rendita Euro 76,18, Piano T-1); 2) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 31, Particella 68, Sub. 1</u> (Cfr. allegato 5) (Cat. C/2 di classe II, Consistenza 23 mq., Sup. Catastale Totale 41 mq., Rendita Euro 35,64, Piano S1); 3) <u>Al C.T. al Foglio 31, Particella 80</u> (Cfr. allegato 6) (area rurale di 22 ca, pari a 22 mq., senza reddito);
VALORE MERCATO:	<u>LOTTO UNICO -</u> Trattasi di un rustico indipendente e, in particolare, il bene n. 1, risulta essere un alloggio composto da una camera, cucina e rip., sito al piano Terreno e, al piano Primo vi è un solaio con balcone, accessibile da botola interna; il bene 2, risulta essere un vano uso deposito sito al piano seminterrato, posto nel Comune di Nus (AO), Frazione Blavy, in critiche condizioni di manutenzione e di conservazione; il bene 3, risulta essere un piccolo appezzamento, quale corte di 22 mq.. <u>Euro 49.407,00=</u>
PREZZO BASE D'ASTA	<u>Euro 46.935,00=</u>

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Non sussiste continuità nelle trascrizioni, perché non è stata effettuata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Non sussistono vincoli di trasferibilità.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</i>
Stato di occupazione:	<i>Attualmente le varie unità immobiliari oggetto di perizia, risultavano libere e nello stato di abbandono e, prive di occupanti.</i>

NOTE DEL CTU

Si è rilevato che, non è stata fatta l'accettazione tacita dell'eredità, come peraltro già segnalato nella relazione già depositata dal relativo custode, Avv. Renzulli e, che doveva essere effettuata quando è stato venduto l'immobile all'attuale debitore esecutato.

Da come è possibile visionare dal rilievo fotografico, si segnala che, l'immobile oggetto di perizia è di vetusta edificazione e, che non è mai stato ristrutturato anzi, risulta essere in totale stato di abbandono e, presenta varie crepe nei vari muri perimetrali, inoltre, si sono rilevati numerose tegole mancanti e, un buco in una falda del tetto che, ha creato danni da infiltrazioni anche all'interno dell'unità immobiliare oggetto di perizia e, si è proceduto a mettere un cartello con la scritta pericolo di crollo.

1) RISPOSTA AL QUESITO "1"

"INDICARE I DIRITTI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO"

Si procede di seguito con la risposta al presente Quesito in riferimento alle unità immobiliari oggetto di perizia, nonché in virtù dell'estensione dell'Atto di Pignoramento e, precisamente:

Gli immobili oggetto di perizia e, che sono stati attualmente pignorati, sono situati nel Comune di Nus (Aosta) nella Frazione Blavy e, sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- a) Nel Comune di Nus (AO), unità immobiliare censita al C.F. al Fg. 31, P.IIIa 68, Sub. 2 graffata con il Fg. 31, P.IIIa 78, (Cfr. allegato 3), Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 76,18, intestata all'odierno debitore esecutato, Sig. _____

(nato a _____, C.F.: _____, proprietà per 1/1);

- b) Nel Comune di Nus (AO), unità immobiliare censita al C.F. al Fg. 31, P.IIIa 68, Sub. 1, (Cfr. allegato 5), Categoria A/2, Classe U, Consistenza 23 mq., Rendita Euro 35,64, intestata all'odierno debitore esecutato, Sig. _____

(nato a _____, C.F.: _____, proprietà per 1/1);

- c) appezzamento di terreno, posto in adiacenza al fabbricato oggetto di perizia, distinto al Catasto Terreni al Fg. 31, P.IIIa 80, (Cfr. allegato 6) area rurale della superficie di 22 mq, intestata al Sig. _____

(nato a _____, C.F.: _____, proprietà per 1/1).

Bene N° 1 - Alloggio ubicato nel Comune di Nus (Aosta) - Frazione Blavy, censito al C.F. al Fg. 31, P.IIa 68, Sub. 2 graffiato con Fg. 31, P.IIa 78 (Cfr. allegato 3)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore esecutato:

- _____ (Proprietà per 1/1)
nato a _____ Codice fiscale: _____

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- _____ (Proprietà per 1/1)

Bene N° 2 - Deposito ubicato nel Comune di Nus (Aosta) - Frazione Blavy, censito al C.F. al Fg. 31, P.IIa 68, Sub. 1 (Cfr. allegato 5)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore esecutato:

- _____ (Proprietà 1/1)
nato a _____ codice fiscale: _____

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- _____ Proprietà 1/1)

/

Bene N° 3 - Area rurale ora corte, ubicato nel Comune di Nus (Aosta), censito al C.T. al Fg. 31, P.IIa 80 (Cfr. allegato 6)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore esecutato:

- _____ (Proprietà 1/1)
nato a _____ Codice fiscale: _____

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- _____ (Proprietà 1/1)

2) RISPOSTA AL QUESITO "2"

"ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO"

Dalla disamina dell'Atto di Pignoramento Immobiliare de quo e, della relativa nota di Trascrizione¹ nonché, alla luce delle risultanze degli accertamenti esperiti e dei documenti acquisiti², le unità immobiliare oggetto di perizia sono costituite complessivamente dalla quota di piena proprietà di un rustico di civile abitazione indipendente, con piccola area rurale esclusiva, ora corte, posta in aderenza, in condizioni precarie, disposto su tre livelli, formanti un Lotto unico, ubicato nel Comune di NUS (AOSTA), Frazione Blavy e, più precisamente:

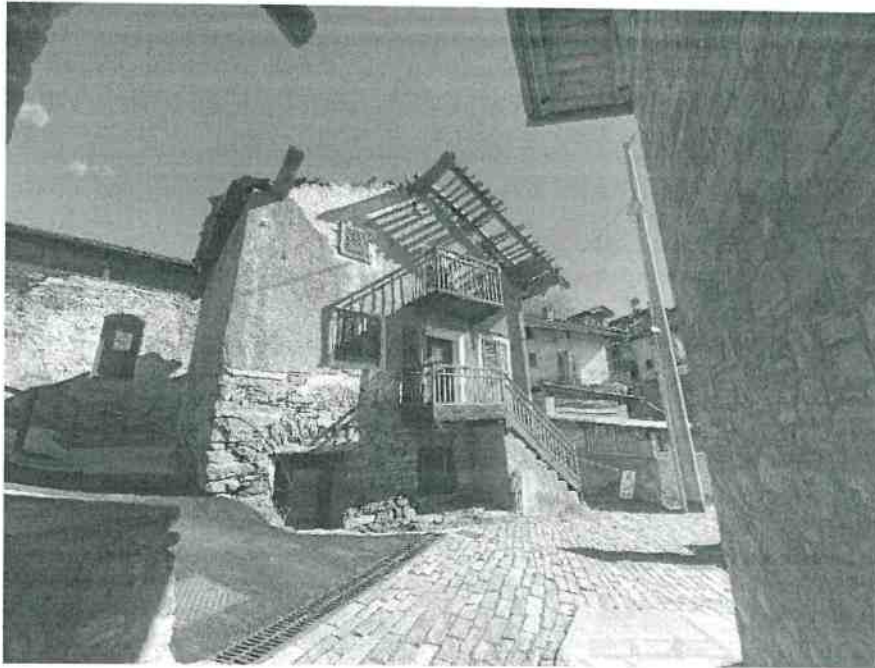
- Al piano Seminterrato: un vano uso deposito;
dal piano strada, tramite scala esterna, si raggiungono gli altri vani e, precisamente:
- Al piano Terreno: un vano cucina, una camera e, un ripostiglio;
tramite botola, si raggiunge, il piano Primo dove vi è un solaio.

Per una migliore visualizzazione dell'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia, vedasi il rilievo fotografico, ritratto dallo scrivente nel corso del sopralluogo e corredato di note didascaliche (Cfr. allegato 1), nonché, vedasi anche le relative planimetrie catastali (Cfr. allegati 2 e 4).

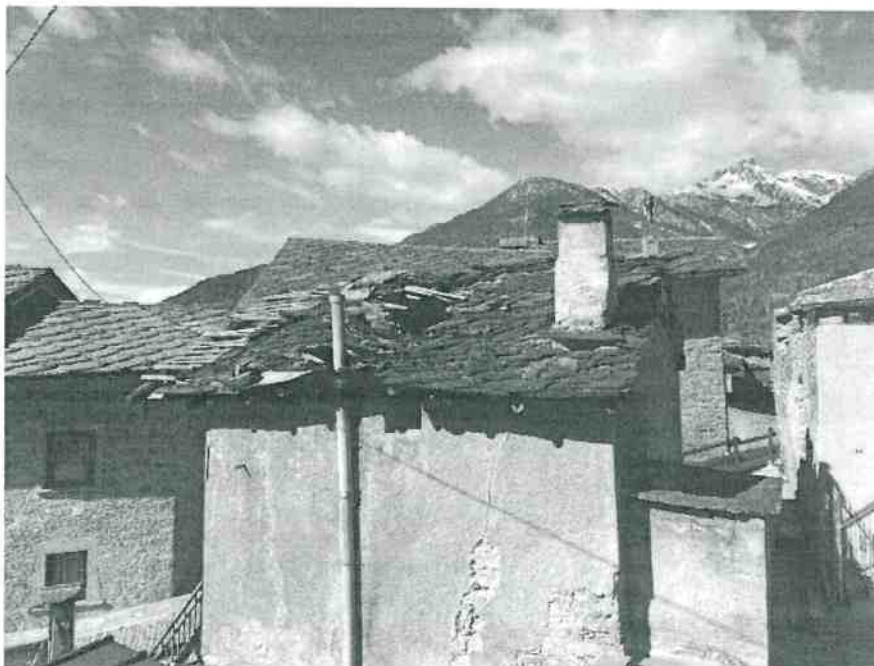
In sostanza, trattasi di un rustico di civile abitazione indipendente, con piccolo giardino ad uso esclusivo (area rurale, ora corte), di vetusta edificazione e, che non è mai stato ristrutturato anzi, risulta essere in totale stato di abbandono e, presenta varie crepe nei vari muri perimetrali, inoltre, si sono rilevati numerose tegole mancanti e, un buco in una falda del tetto che, ha creato danni da infiltrazioni anche all'interno dell'unità immobiliare oggetto di perizia e, si è proceduto a mettere un cartello con la scritta pericolo di crollo e, successivamente, è intervenuta una impresa, dove ha messo in sicurezza l'immobile oggetto di perizia.

¹ Avvenuta presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 09/01/2024 ai numeri Rg. n. 237, Rp. n. 188 (Cfr. allegato 14) e, Avvenuta presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 20/11/2025 ai numeri Rg. n. 11570, Rp. n. 9306 (Cfr. allegato 25)

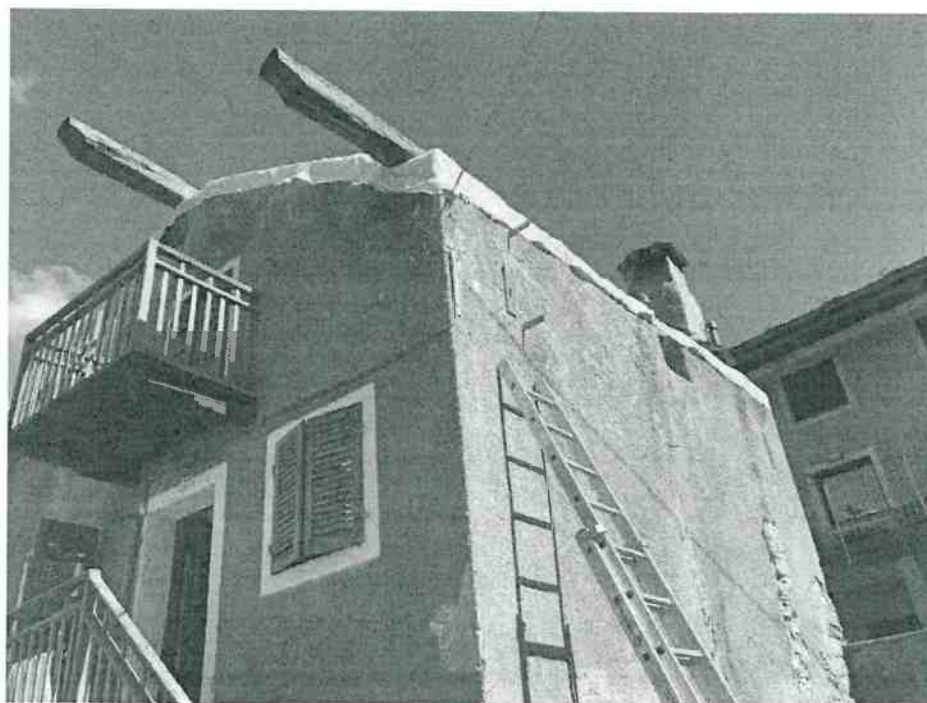
² Con particolare riferimento al titolo di proprietà nonché, anche alle planimetrie catastali;



Vista esterna del fabbricato di vetusta edificazione, prima di essere messo in sicurezza, in condizioni critiche dove a destra, vi è il piccolo terreno adibita a corte, dove è stata successivamente pignorata.



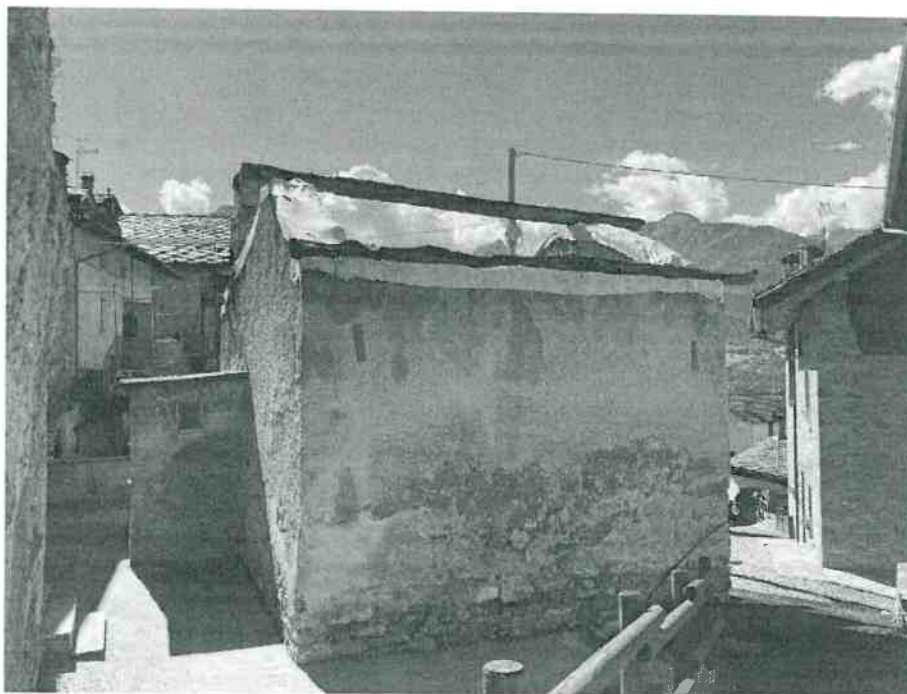
Vista esterna del fabbricato di vetusta edificazione, in condizioni critiche, con vista del tetto dove si vedono evidenti segni di crollo, prima degli interventi di ripristino.



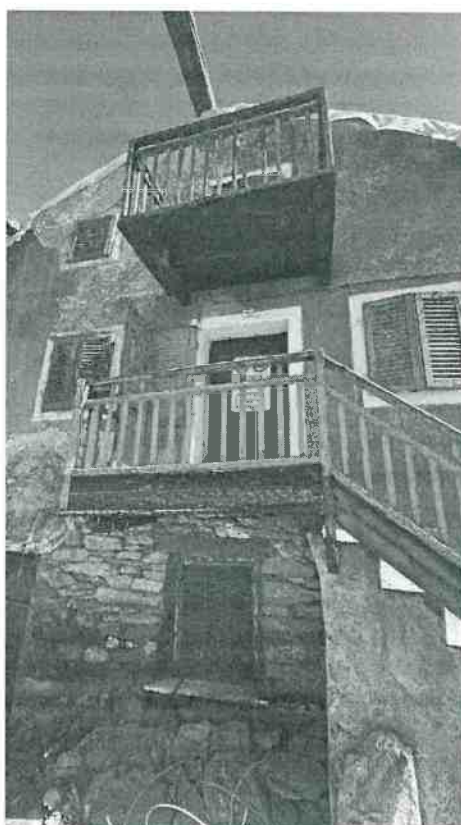
Vista esterna del fabbricato, dopo gli interventi di messa in sicurezza.



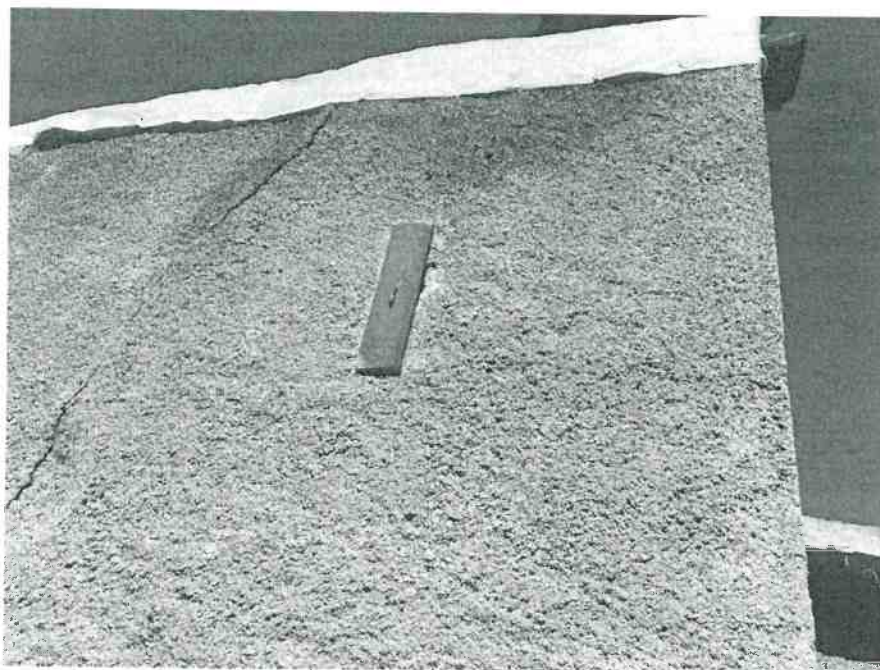
Vista interna del fabbricato, dopo gli interventi di messa in sicurezza.



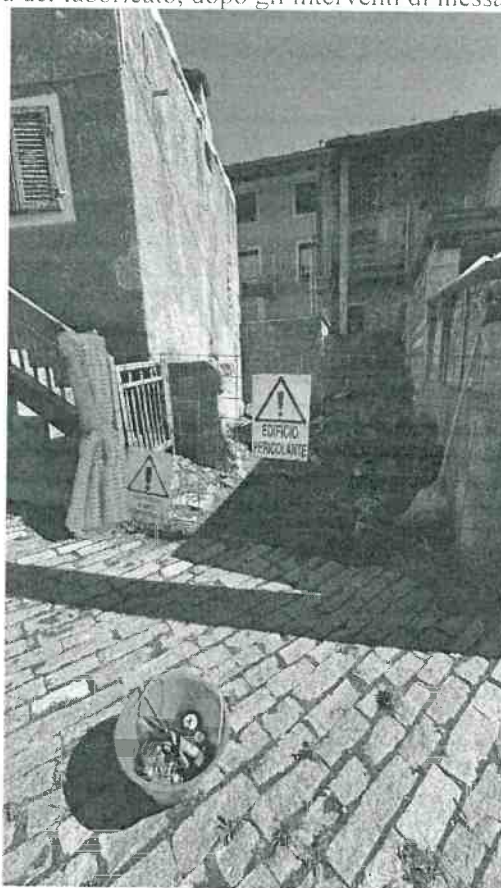
Vista esterna del fabbricato, dopo gli interventi di messa in sicurezza.



Vista esterna del fabbricato, dopo gli interventi di messa in sicurezza.



Vista esterna del fabbricato, dopo gli interventi di messa in sicurezza.



Vista esterna del fabbricato, dopo gli interventi di messa in sicurezza.

3) RISPOSTA AL QUESITO "3"

"PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO"

1.1) DATI CATASTALI

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure di aggiornamento eseguite dallo scrivente, con situazione alla data del 17/12/2024 (Cfr. allegato 3, 5 e 6), le unità immobiliari oggetto di perizia risultano attualmente essere censite al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (Aosta), intestate giustamente all'odierno debitore esecutato, Sig. _____ (nato a _____ C.F.: _____) proprietario per 1/1) con la seguente identificazione e classamento:

- 1) Foglio 31, Particella 68, Subalterno 2 graffata con Fg. 31, P.IIa 78 (Cfr. allegato 3), Frazione Blavy, piano T-1, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 65 m², Rendita Euro 76,18, posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte: confina con la P.IIa 69 e il cortile da due lati.
- 2) Foglio 31, Particella 68, Subalterno 1 (Cfr. allegato 5), Frazione Blavy, piano S1, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 23 mq., Superficie Catastale Totale 41 mq., Rendita Euro 35,64, posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte: confinante con terrapieno da più lati.

Unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Terreni:

Foglio 31, Particella 80, (Cfr. allegati 6 e 7), area rurale della Superficie di 22 mq., intestata all'odierno debitore esecutato, Sig. _____ (nato a _____ C.F.: _____) proprietario per 1/1) posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte: confinante con le P.IIa 79, 82 e 81 e, il fabbricato innanzi menzionato e, la strada comunale.

4) RISPOSTA AL QUESITO "4"

"PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO"

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.935,00

Bene N° 1 – Alloggio (Cfr. allegato 3)			
Ubicazione:	Nel Comune di Nus (Aosta), in Frazione Blavy;		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Alloggio disposto su due livelli Identificato al Catasto Fabbricati - <u>Fg. 31, Particella 68, Sub. 2, graffito con il Foglio 31, Particella 78</u> . Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 76,18 (Cfr. Allegato 3)	Superficie	65 mq. – 2,5 vani
Descrizione:	Trattasi di un rustico indipendente e, in particolare, il bene n. 1, risulta essere un alloggio composto da una camera, cucina e rip., sito al piano Terreno e, al piano Primo vi è un solaio con balcone, accessibile da botola interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	No perchè non è stata fatta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità;		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo in totale stato di abbandono, in condizioni critiche di manutenzione e di conservazione;		

Bene N° 2 – Deposito (Cfr. allegato 5)			
Ubicazione:	Nel Comune di Nus (Aosta), in Frazione Blavy;		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito sito al piano Seminterrato; Identificato al catasto Fabbricati - <u>Fg. 31, Part. 68, Sub. 1</u> , Categoria C/2, Classe U, Rendita Euro 35,64, (Cfr. Allegato 5)	Superficie	41 mq.
Descrizione:	Trattasi di un vano ad uso deposito sito al piano Seminterrato;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	No perchè non è stata fatta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo in totale stato di abbandono, in condizioni critiche di manutenzione e di conservazione;		

Bene N° 3 – Area rurale (Cfr. allegato 6)			
Ubicazione:	Nel Comune di Nus (Aosta):		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area rurale sito al piano Terreno; Identificato al Catasto Terreni - <u>Eg. 31, Part. 80</u> , Area rurale di 22 ca; (Cfr. Allegato 6)	Superficie	22 mq.
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, area rurale, ora corte:		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	No perchè non è stata fatta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità		

5) RISPOSTA AL QUESITO "5"**"PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO"****5.1) TITOLARITA' ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Dagli accertamenti esperiti si è appurato che, alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare³, le due unità immobiliare oggetto di perizia, risultavano complessivamente in effetti in piena proprietà all'odierno debitore esecutato, ovvero in capo al Sig. _____⁴, che accettava ed acquistava complessivamente per la quota di 1/1 di proprietà, ad esso pervenutagli per acquisto fattone dai seguenti signori e precisamente: Art. Primo dal Sig. _____⁵ che, vendeva e trasferiva la quota di 1/1 di proprietà, all'odierno debitore esecutato, Sig. _____⁶, in virtù di Atto di Compravendite del 08 maggio 2008 a rogito Notaio Dr. Antonio FORNI, Repertorio n. 91030/40216 (Cfr. allegato 9)⁷, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Aosta in data del 12/05/2008 ai numeri Rg. n. 5292, Rp. n. 3691 (Cfr. allegato 10), che acquistava porzione di fabbricato urbano sito in Località Blavy, nel Comune di NUS (Aosta), ovvero alloggio sito al piano Terreno, composto da camera, cucina, ripostiglio e, al piano Primo, un solaio e balcone, collegati tramite botola interna, censito al C.F. al Fg. 31, P.Ila 68, Sub. 2 graffata con la P.Ila 78 del Fg. 31, denominato Bene 1 (Cfr. allegato 3);

Art. Secondo): A) dalla Sig.ra _____⁸ che, vendeva e trasferiva la quota di 1/1 di proprietà, all'odierno debitore esecutato, Sig. _____⁹, in virtù di Atto di Compravendite del 08 maggio 2008 a rogito Notaio Dr. Antonio FORNI, Repertorio n. 91030/40216 (Cfr. allegato 9), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Aosta in data del 12/05/2008 ai numeri Rg. n. 5293, Rp. n. 3692 (Cfr. allegato 11), che acquistava restante porzione del fabbricato urbano di cui innanzi all'articolo primo, sito in Località Blavy, nel Comune di NUS (Aosta), composto da deposito sito al piano Seminterrato, censito al C.F. al Fg. 31, P.Ila 68, Sub. 1, denominato Bene 2 (Cfr. allegato 5);

³ Avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 09/01/2024 ai numeri Rg. n. 237, Rp. n. 188 (Cfr. allegato 14) e, Avvenuta presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 20/11/2025 ai numeri Ra. n. 11570, Rn. n. 9306 (Cfr. allegato 25).

⁴ Nato a _____, 4, Codice Fiscale: _____

⁵ Nato a _____, 5, Codice Fiscale: _____, in regime patrimoniale di comunione legale;

⁶ Nato a _____, Codice Fiscale: _____, di stato civile libero;

⁷ All'uopo acquisito in copia conforme presso l'Archivio Notarile di Biella;

⁸ Nata _____, Codice Fiscale: _____, in regime patrimoniale di comunione legale;

B) dalla Sig.ra _____⁹ che, vendeva e trasferiva la quota di 1/1 di proprietà, all'odierno debitore esecutato, Sig. _____¹⁰, in virtù di Atto di Compravendite del 08 maggio 2008 a rogito Notaio Dr. Antonio FORNI, Repertorio n. 91030/40216 (Cfr. allegato 9), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Aosta in data del 12/05/2008 ai numeri Rg. n. 5293, Rp. n. 3692 (Cfr. allegato 11), che acquistava poco discosta zonetta di terreno adibita a corte estesa a centiare ventidue (mq. 22), sito in Località Blavy, nel Comune di NUS (Aosta), distinta al C.T. al Fg. 31, P.lla 80 (Cfr. allegati 6 e 7);

5.2) **CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI RELATIVAMENTE AL BENE 1 - Fg. 31, P.lla 68, Sub. 2 graffata con Fg. 31, P.lla 78 (alloggio) (Bene 1)**

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 8 e successivi)¹¹, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare¹²:

- Con Atto di Compravendita del 08 maggio 2008 a rogito Notaio Dr. Antonio FORNI, Repertorio n. 91030/40216 (Cfr. allegato 9)¹³, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 12/05/2008 ai numeri Rg. n. 5292, Rp. n. 3691 (Cfr. allegato 10), con il quale il Sig. _____¹⁴ acquista la quota di piena proprietà, ad esso pervenutagli per acquisto fattone dal Sig. _____¹⁵

_____¹⁵ che, vendeva e trasferiva all'odierno debitore esecutato, la quota di piena proprietà di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, ubicata in Comune di NUS (Aosta), Località Blavy e, censito al Catasto Fabbricati del

⁹ Nata a _____, Codice Fiscale: _____ in regime patrimoniale di comunione legale;

¹⁰ Nato a _____, Codice Fiscale _____ di stato civile libero;

¹¹ Con aggiornamento alla data del 17 dicembre 2024;

¹² Avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 09/01/2024 ai numeri Rg. n. 237, Rp. n. 188 (Cfr. allegato 14);

¹³ All'uopo acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di Biella;

¹⁴ Nato a _____, Codice Fiscale: _____, di stato civile libero;

¹⁵ Nato a _____, Codice Fiscale: F _____, in regime patrimoniale di comunione legale;

Comune di NUS (AO), al Fg. 31, P.lla 68, Subalterno 2 graffata con la P.lla 78 (Cfr. allegato 3);

- In virtù di Denuncia di Successione a seguito della morte della madre Sig.ra [redacted] si è aperta in data del 03/12/1987, registrata all'Ufficio del Registro di Susa in data del 26/08/1988, Repertorio n. 11/755 e, trascritta all'Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Aosta in data del 02/11/1988 ai numeri Rg. n. 8072, Rp. n. 6363 (Cfr. allegato 13), il figlio, Sig. [redacted], ereditava la quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, sita in Comune di Nus (AO), censita al Catasto al Fg. 31, P.lla 68, Sub. 2 e, al Fg. 31, P.lla 78;

5.3) CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI RELATIVAMENTE AL BENE 2 - Fg. 31, P.lla 68, Sub. 1 (deposito) (Bene 2) e, dell'area rurale (Bene 3)

Dalla Certificazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 8 e successivi)¹⁸, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare¹⁹:

- Con Atto di Compravendita del 08 maggio 2008 a rogito Notaio Dr. Antonio FORNI, Repertorio n. 91030/40216 (Cfr. allegato 9)²⁰, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 12/05/2008 ai numeri Rg. n. 5293, Rp. n. 3692 (Cfr. allegato 11), con il quale il Sig. [redacted] acquistava la quota di piena proprietà, ad esso pervenutagli per acquisto fattone dalla Sig.ra [redacted] che, vendeva e trasferiva all'odierno debitore esecutato, la quota di piena proprietà di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia,

¹⁶ Nata a [redacted] Codice Fiscale: [redacted]

¹⁷ Nato a [redacted] Codice Fiscale: [redacted]

¹⁸ Con aggiornamento alla data del 17 dicembre 2024;

¹⁹ Avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 09/01/2024 ai numeri Rg. n. 237, Rp. n. 188 (Cfr. allegato 14) e, Avvenuta presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 20/11/2025 ai numeri Rg. n. 11570, Rp. n. 9306 (Cfr. allegato 25);

²⁰ All'uopo acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di Biella;

²¹ Nato a [redacted] Codice Fiscale: [redacted] di stato civile libero;

²² Nata a [redacted] Codice Fiscale: [redacted]

ubicata in Comune di NUS (Aosta), Località Blavy e, censita al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (AO), al Fg. 31, P.lla 68, Subalterno 1 (Cfr. allegato 5), quale Bene n. 2;

- Sempre con il predetto Atto di Compravendita del 08/05/2008 a rogito Notaio Dr. Antonio FORNI, Repertorio n. 91030/40216, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Aosta in data del 12/05/2008 ai n.ri 5293/3692 (Cfr. allegato 11), con il quale il Sig. ²³ acquistava la quota di piena proprietà, ad esso pervenutagli per acquisto fattone dalla Sig.ra ²⁴ che, vendeva e trasferiva all'odierno debitore esecutato, la quota di piena proprietà di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità immobiliare (pignorata successivamente) ubicata in Comune di NUS (Aosta), Località Blavy e, censita al distinta al Catasto Terreni del Comune di NUS (AO), al Fg. 31, P.lla 80, (Cfr. allegati 6 e 7).
- Con Atto di Divisione del 07 ottobre 1999 a rogito Notaio Dr. Giovanni FAVRE, Repertorio n. 129076, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Aosta in data del 25/10/1999 ai numeri Rg. n. 12494, Rp. n. 10070 (Cfr. allegato 12), con il quale venivano divisi molti beni immobili, tra cui due unità immobiliari, distinte al C.T. Fg. 31, P.lla 68, Sub. 1 (fabbricato rurale), quale oggetto di perizia che è stata pignorata e, veniva assegnata a favore della Sig.ra

ATTENZIONE: sempre con medesimo Atto di Divisione, veniva assegnato anche il piccolo appezzamento di terreno, quale corte, distinto al C.T. al Fg. 31, P.lla 80 (u.i. pignorata successivamente).

²³ Nato a _____, Codice Fiscale: _____, di stato civile libero;
²⁴ Nata a _____, Codice Fiscale: _____;
²⁵ Nata a _____, Codice Fiscale: _____

PRIMO TITOLO ANTERIORE AL SUDDETTO VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Aosta, per quanto è stato possibile visionare e capire, perché scritto tutto a mano e in lingua francese, il primo atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, rispetto alla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare²⁶ è rappresentato dall'Atto trascritto in data del 24/01/1912 ai n.ri 1427/208 a rogito Notaio Dr. Jean Baptiste PIGNET.

5.3) CONTINUITA' EX ART. 2650 C.C.

Dagli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici, nonché da quanto visionato nella Certificazione Notarile, nonché dalle ispezioni effettuate si è appurato che, all'attualità non vi è continuità ex art. 2650 c.c. delle trascrizioni, perché mancherebbe la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Si dovrà procedere con la trascrizione della predetta nota di accettazione tacita dell'eredità, il cui costo per le anticipazioni di spesa non imponibili è pari ad Euro 294,00 e, inoltre si dovrà tenere in considerazione il relativo costo da sostenere allo scrivente Esperto, quantificato in Euro 200,00 (di cui Euro 28,00 sono solo il costo del pedaggio dell'Autostrada andata e ritorno).

5.4) CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Dagli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e, dagli elementi acquisiti si è appurato che i dati risultanti dalla Relazione Notarile agli atti, corrispondono a quelli effettivi.

²⁶ Avvenuto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 09/01/2024 ai numeri Rg. n. 237, Rp. n. 188 (Cfr. allegato 14);

6) RISPOSTA AL QUESITO "6"

"VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO"

6.1 E 6.2) **SITUAZIONE EDILIZIA E P.R.G.C.**

La costruzione della casa oggetto di perizia è iniziata antecedente al 01/09/1967, essendo un ex rurale e, tra l'altro il primo atto tra vivi è del 1912.

Dalle ricerche e verifiche eseguite dall'Ufficio Tecnico del Comune di NUS (AO), non risultano essere state reperite nessuna pratica edilizia inerente le unità immobiliare oggetto.

A tal proposito, si allega relativa comunicazione inviata allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nus (AO) che, non trovata nessuna pratica edilizia, riguardante le due unità immobiliari oggetto di perizia, essendo il fabbricato un rustico rurale risalente ai primi del 1900.

Da verifiche effettuate, le u.i. oggetto di perizia ricadono in Località Blavy, in Area Ac1, Tav. P4.8 di cui si allegano le relative norme tecniche di attuazione (*Cfr. allegati 21 e 22*).

6.3) **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si precisa che, lo scrivente ha ritenuto il caso di richiedere il relativo C.D.U. (*Cfr. allegato 24*) relativamente all'appezzamento di terreno, area rurale, censita al C.T. al Fg. 31 P.lla 80 e, che è stata successivamente pignorata e precisamente:

CERTIFICA

che gli immobili descritti, censiti al Catasto Terreni del Comune censuario di Nus, sono così definiti urbanisticamente ai sensi del PRGC vigente:

Foglio	Mappale	Vincolo	Zona	Percentuale	Descrizione
31	80	PRG - P4 Zone	Ac1	100%	Ville - nucleo di concentrazione della popolazione nel medioevo di una comunità particolarmente rilevante
		Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane	F3	100%	Area dissestata di bassa pericolosità
		Zone acustiche - Classificazione	2	100%	Classe acustica II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

e che i terreni in oggetto, salvo diversa indicazione in tabella, non sono stati percorsi dal fuoco, in applicazione dell'articolo 10, della legge 21/11/2000 n. 353 in merito al "Divieto assoluto di costruire in zona boscata danneggiata da incendio".

7) RISPOSTA AL QUESITO "7"

"INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE"

Allo stato attuale, da quanto è emerso dal sopralluogo effettuato dallo scrivente Esperto Geom. Stefano CROVERI, con il relativo debitore esecutato, Sig.

²⁷ e, con il relativo Custode Giudiziario, Avv. Matteo RENZULLI, si riferisce che, le unità immobiliare oggetto di perizia, risultava essere in totale stato di abbandono, in critiche condizioni di manutenzione e di conservazione e, nelle disponibilità dell'odierno debitore esecutato, Sig. ²⁸,

Si riferisce che, dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, sull'odierno debitore esecutato, non risultano esserci eventuali contratti di locazione.

²⁷ Il Sig.

²⁸ Il Sig

riconosciuto tramite esibizione di patente di guida;
iconosciuto tramite esibizione di patente di guida;

8) RISPOSTA AL QUESITO "8"

"SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE"

8.1) DIRITTI A FAVORE DEI TERZI ED ALTRI VINCOLI

Da quanto emerso alla data di Trascrizione dell'Atto Pignoramento Immobiliare²⁹, non sussistevano sulle unità immobiliare oggetto di perizia diritti reali a favore di terzi.

8.2) LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

Per quanto emerge, dalle verifiche effettuate dallo scrivente sugli immobili oggetto di perizia, non vi sono vincoli di censo, livello o uso civico.

8.3) QUANTO ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dalla Relazione Notarile versata in atti dalla Creditrice Procedente e, dalle visure all'uopo effettuate dall'Esperto, con aggiornamento al 17 dicembre 2024, sulle unità immobiliare oggetto di perizia, risultano gravare le seguenti formalità di pregiudizio:

- IPOTECA VOLONTARIA, Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA, in data del 12/05/2008 ai numeri Rg. n. 5294, Rp. n. 1037 (Cfr. allegato 15), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Dr. Antonio FORNI in data del 08/05/2008, Repertorio n. 91031/40217, con iscrizione Totale di € 134.000,00, di cui € 67.000,00 per capitale, a favore della "_____"³⁰ relativamente per la quota di 1/1 di proprietà e, contro l'odierno debitore esecutato, Sig. _____"³¹ e, risulta colpire complessivamente la quota di 1/1 di proprietà delle seguente unità immobiliari oggetto di perizia e, censite al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (AO) e precisamente: Immobile n. 1 al Fg. 31.

²⁹ Avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 09/01/2024 ai numeri Rg. n. 237, Rp. n. 188 (Cfr. allegato 14);

³⁰ Quivi indicata con sede a _____
Domicilio ipotecario eletto

³¹ Nato a _____
proprietà;

Codice Fiscale _____

relativamente per la quota di 1/1 di proprietà,
_____, relativamente per la quota di 1/1 di

P.lla 68, Subalterno 2 graffata con il Eg. 31, P.lla 78, quale Bene 1 (Cat. A/5, Località Blavy, Piano T); Immobile n. 2 al Eg. 31, P.lla 68, Subalterno 1, quale Bene 2 (Cat. C/2, Località Blavy, piano S1);

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 05/09/2016 ai numeri Rg. n. 8287, Rp. n. 1177 (Cfr. allegato 16), derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, dal _____ in data del 31/08/2016, Repertorio n. 3179/11016, con iscrizione Totale di € 430.152,20, di cui € 215.076,10 per capitale, a favore dell'_____, _____³² relativamente per la quota di 1/1 di proprietà e, contro l'odierno debitore esecutato, Sig. _____, risulta colpire complessivamente la quota di 1/1 di proprietà delle seguente unità immobiliari oggetto di perizia (di cui un terreno non pignorato) e, censite al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (AO) e precisamente: Immobile n. 1 al C.F. al Eg. 31, P.lla 68, Subalterno 2 graffata con il Eg. 31, P.lla 78 quale Bene 1 (Cat. A/5 di 2,5 vani, Località Blavy, Piano T); Immobile n. 2 al C.F. al Eg. 31, P.lla 68, Subalterno 1, quale Bene 2 (Cat. C/2 di 23 mq., Località Blavy, piano S1);
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 03/03/2022 ai numeri Rg. n. 2228, Rp. n. 251 (Cfr. allegato 17), derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, da Agenzia delle Entrate-Riscossione in data del 02/03/2022, Repertorio n. 9158/11022, con iscrizione Totale di € 51.859,66, di cui € 25.929,83 per capitale, a favore della _____, _____³⁴ relativamente per la quota di 1/1 di proprietà e, contro l'odierno debitore esecutato, Sig. _____, _____³⁵ e, risulta

³² Quivi indicata con sede in _____
proprietà, Domicilio ipotecario eletto _____

³³ Nato a _____
proprietà;

³⁴ Quivi indicata con sede in _____
proprietà, Domicilio ipotecario eletto _____

³⁵ Nato a _____
proprietà;

Codice Fiscale _____

Codice Fiscale _____

Codice Fiscale: _____

a 9;

relativamente per la quota di 1/1 di

relativamente per la quota di 1/1 di

relativamente per la quota di 1/1 di

, relativamente per la quota di 1/1 di

colpire complessivamente la quota di 1/1 di proprietà delle seguente unità immobiliari oggetto di perizia e, censite al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (AO) e precisamente: Immobile n. 1 al C.T. Fg. 31, P.lla 80 (terreno di 22 centiare, attualmente non pignorato), Immobile n. 2 al Fg. 31, P.lla 68, Subalterno 2 graffata con il Fg. 31, P.lla 78 quale Bene 1 (Cat. A/5 di 2,5 vani, Località Blavy, Piano T); Immobile n. 3 al Fg. 31, P.lla 68, Subalterno 1, quale Bene 2 (Cat. C/2 di 22 mq., Località Blavy, piano S1);

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 09/01/2024 ai numeri Rg. n. 237, Rp. n. 188 (Cfr. allegato 14), emesso da UNEP presso il Tribunale di Aosta in data del 04/12/2023, Repertorio n. 1328, a favore della ' _____ ³⁷ e, risulta colpire complessivamente la quota di 1/1 di proprietà delle seguente unità immobiliari oggetto di perizia (di cui un terreno non pignorato) e, censite al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (AO) e precisamente: Immobile n. 1 al C.F. al Fg. 31, P.lla 68, Subalterno 2 graffata con il Fg. 31, P.lla 78 quale Bene 1 (Cat. A/5 di 2,5 vani, Località Blavy, Piano T); Immobile n. 2 al C.F. al Fg. 31, P.lla 68, Subalterno 1, quale Bene 2 (Cat. C/2 di 23 mq., Località Blavy, piano S1).
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di AOSTA in data del 20/11/2025 ai numeri Rg. n. 11570, Rp. n. 9306 (Cfr. allegato 25), emesso da UNEP presso il Tribunale di Aosta in data del 24/10/2025, Repertorio n. 1443, a favore dell _____ ³⁸, contro l'odierno debitore esecutato, Sig. _____ ³⁹ e, risulta colpire complessivamente la quota di 1/1 di proprietà, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Terreni del Comune di NUS (AO) e precisamente: Immobile n. 1 al C.T. al Fg. 31, P.lla 80, consistenza 22 centiare.

³⁶ Quivi indicata con sede

³⁷ Nato a _____
proprietà;

³⁸ Quivi indicata con sede a _____
proprietà;

³⁹ Nato _____
proprietà;

relativamente per la quota di 1/1 di

relativamente per la quota di 1/1 di

relativamente per la quota di 1/1 di

8.7) QUANTO ALLE FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE
CANCELLATE

Non sussistono formalità che non potranno essere cancellate, così da come verificato da un controllo tramite le relative ispezioni ipotecarie.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	5																																																																														

9) RISPOSTA AL QUESITO "9"

"VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE"

Al fine di rispondere a tale Quesito n. 9, lo scrivente Esperto non ha nulla da segnalare.

[illegible]

10) RISPOSTA AL QUESITO "10"

"VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO"

Al fine di rispondere a tale Quesito n. 10, lo scrivente Esperto non ha nulla da segnalare in merito all'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

11) RISPOSTA AL QUESITO "11"

**"FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO"**

Al fine di rispondere a tale Quesito n. 11, lo scrivente Esperto non ha nulla da segnalare.

[illegible]

12) RISPOSTA AL QUESITO "12"

"PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI"

12.1) CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie - desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero⁴⁰, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 20% giacchè non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

La entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In merito alle quotazioni di case similari per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 27), per il Comune di NUS, per la zona quivi individuata come "Centrale/Frazioni", nel Secondo semestre dell'anno 2025, risultano delle quotazioni al metro quadro per "abitazioni di tipo economico" con stato

⁴⁰ Fino ad uno spessore massimo di cm. 50;

conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.400,00 al metro quadrato;

- dalla ricerche online delle "QUOTAZIONI IMMOBILIARI", redatto a cura della borsinoservice (Cfr. allegato 18_2), per il Comune di NUS, per la zona quivi individuata come "Centrale/Frazioni", risultano delle quotazioni al metro quadro per "magazzini", variabili da un minimo di € 270,00 ad un massimo di € 530,00 al metro quadrato.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili analizzato quali: la vetustà (età oltre i 55 anni) 0,65; la finitura (mediocre) 0,90, la disponibilità (libero o occupato dal proprietario) 1,00; l'impianto di riscaldamento (privo di impianto di riscaldamento) 0,90, sommano un coefficiente globale di 0,53.

12.2) COMPUTO ESTIMATIVO

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili *de quibus* (Cfr. paragrafi F.1 e F.1.3), nonché tenuto conto delle considerazioni estimative compiute (Cfr. paragrafo H.1), il presumibile "Valore di Mercato Attuale" della medesima unità immobiliare, può così stimarsi:

In Comune di NUS (AO), FRAZIONE Blavy:

Bene 1

- piena proprietà di un alloggio, facente parte di un rustico elevato a due piani fuori terra, composta da due vani al piano Terreno; tramite botola interna, si raggiunge il piano Primo composto da un solaio con balcone; l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (AO), Località Blavy, al Fg. 31, P.lla 68, Subalterno 2 graffato con il Fg. 31, P.lla 78; la superficie lorda commerciale dell'alloggio è di circa mq. 65,00;

(Valore OMI € 1.200,00 x 0,53 x mq. 65,00);

Valore complessivo di Mercato della quota di piena proprietà:

Euro 41.340,00=

Bene 2

- piena proprietà di un deposito facente parte della porzione del rustico elevato a due piani fuori terra, composta da un deposito sito al piano Seminterrato; l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (AO), Località Blavy, al Fg. 31, P.lla 68, Subalterno 1; la superficie lorda commerciale dell'alloggio è di circa mq. 41,00;

(Valore € 270,00 x 0,53 x mq. 41,00);

Valore complessivo di Mercato della quota di piena proprietà:

Euro 5.867,00=

Bene 3

- piena proprietà, di un appezzamento (area rurale ora corte), posto in adiacenza al rustico oggetto di perizia, l'unità immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di NUS (AO), distinta, al Fg. 31, P.lla 80; la superficie lorda commerciale dell'alloggio è di circa mq. 22,00;

(Valore € 100,00 x mq. 22,00);

Valore complessivo di Mercato della quota di piena proprietà:

Euro 2.200,00=

Ciò posto, e come motivato, è altresì confacente segnalare che, alla luce delle analisi e computi estimativi effettuati⁴¹, il più probabile Valore Medio di Mercato corrente delle due unità immobiliari oggetto di perizia, può dunque ponderatamente stimarsi nell'importo complessivo di circa Euro 49.407,00.

Il Prezzo Basa d'Asta con riduzione del 5% è pari ad Euro 46.936,65, arrotondato per difetto, ad Euro 46.935,00=

⁴¹ Qui omessi per mere ragioni di brevità;

CONCLUSIONI GENERALI

Alla luce di quanto rilevabile dai documenti versati in atti e di quelli acquisiti, delle indagini ed accertamenti esperiti presso i pubblici uffici nonché, dai rilievi tecnici effettuati in sito e dalle ricerche di mercato condotte, tenuto altresì conto delle precisazioni compiute, in mera sintesi di quanto argomentato nel presente elaborato peritale (Cfr. indice pagina 2), si conclude quanto segue:

I)

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione e formante oggetto della odierna procedura, è costituito dalla quota di piena proprietà di un rustico di civile abitazione indipendente, in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione, come meglio dettagliato nei paragrafi precedenti, oltre ad un piccolo terreno, quale corte, posto in aderenza al fabbricato oggetto di perizia, distinto al C.T. al Fg. 31, P.IIa 80.

II)

Si riferisce che il presumibile Valore di Mercato Attuale delle due unità immobiliari oggetto di perizia, può ponderatamente determinarsi nell'importo di Euro 49.407,00=, rimandando all'apposito paragrafo; il prezzo Base d'Asta è pari ad Euro 46.935,00=

Quanto nella presente relazionato ad espletamento del mandato peritale ricevuto dall'Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, Dr. Paolo BERNARDINI, compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con il massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Cassino Torinese, addì 01 aprile 2026

L'ESPERTO

(Geometra Stefano CROVERI)



INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI

- All. 1) Rilievo fotografico corredato di note didascaliche (n. 10 fotogrammi);
- All. 2) Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nus (AO), al Fg. 31, P.lla 68, Sub. 2 graffato con il Fg. 31, P.lla 78;
- All. 3) Visura storica per immobile (Catasto Fabbricati) dell'u.i. oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nus (AO), al Fg. 31, P.lla 68, Sub. 2 graffato con il Fg. 31 P.lla 78;
- All. 4) Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nus (AO), al Fg. 31, P.lla 68, Sub. 1;
- All. 5) Visura storica per immobile (Catasto Fabbricati) dell'u.i. oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nus (AO), al Fg. 31, P.lla 68, Sub. 1;
- All. 6) Visura storica per immobile (Catasto Terreni) dell'u.i. oggetto di perizia, distinta al Catasto Terreni del Comune di Nus (AO), al Fg. 31, P.lla 80, aggiornata alla data del 08/02/2026;
- All. 7) Estratto di mappa C.T. (Catasto Terreni) dell'u.i. oggetto di perizia, distinta al Catasto Terreni del Comune di Nus (AO), al Fg. 31, P.lla 68 e al Fg. 31 P.lla 80;
- All. 8) Elenco sintetico delle formalità (Ispezione per dati anagrafici sull'odierno debitore esecutato, Sig. _____), aggiornate alla data del 08/02/2026, in copia;
- All. 9) Atto di Compravendite a rogito Notaio Dr. Antonio FORNI del 08/05/2008, Repertorio n. 91030/40216, in copia;
- All. 10) Nota di Trascrizione del 12/05/2008 Rg. n. 5292, Rp. n. 3691 in copia;
- All. 11) Nota di Trascrizione del 12/05/2008 Rg. n. 5293, Rp. n. 3692 in copia;
- All. 12) Nota di Trascrizione del 25/10/1999 Rg. n. 12494, Rp. n. 10070 in copia;
- All. 13) Nota di Trascrizione del 02/11/1988 Rg. n. 8072, Rp. n. 6363 in copia;
- All. 14) Nota di Trascrizione del 09/01/2024 Rg. n. 237, Rp. n. 188 in copia (Pignoramento Immobiliare);
- All. 15) Nota di Iscrizione del 12/05/2008 Rg. n. 5294, Rp. n. 1037 in copia; (Ipoteca Volontaria);
- All. 16) Nota di Iscrizione del 05/09/2016 Rg. n. 8287, Rp. n. 1177 in copia;

(Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione);

- All. 17) Nota di Iscrizione del 03/03/2022 Rg. n. 2228, Rp. n. 251 in copia;
(Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione);
- All. 18) Stralcio listino quotazioni immobiliari (OMI redatto dalla Agenzia delle Entrate) in copia;
- All. 19) Certificato di Residenza storico e, estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio, effettuato sull'odierno debitore esecutato;
- All. 20) Visura effettuata sull'odierno debitore esecutato, sulla Camera di Commercio;
- All. 21) Norme Tecniche d'attuazione;
- All. 22) Estratti di P.R.G.C.;
- All. 23) Comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nus;
- All. 24) C.D.U. rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nus, in copia all'originale;
- All. 25) Nota di Trascrizione del 20/11/2025 Rg. n. 11570, Rp. n. 9306 in copia
(Pignoramento Immobiliare);
- All. 26) Estratto di mappa C.T. (Catasto Terreni) relative alle u.i. oggetto di perizia, distinte al Catasto Terreni del Comune di Nus (AO), al Fg. 31, P.lla 68 e al Fg. 31 P.lla 80, aggiornato alla data del 08/02/2026;