

S.O.

STUDIO PERITALE

Geometra Stefano CROVERI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

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

CELLULARE 347/84.52.565

E-mail: stefano.croveri@geoper.it

TRIBUNALE DI AOSTA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.ma SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA Giulia DE LUCA

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 08/04/2025 ore 09.00

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 69/2023

PROMOSSA DALLA

[redacted] ora sostituita dalla Soc.

[redacted] con sede legale in [redacted]

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

E-mail pec [redacted]

(Creditrice Procedente)

CONTRO IL Sig. [redacted]

Nato [redacted]

residente nel Comune di [redacted]

E-mail pec: [redacted]

(Debitore Esecutato)

INTEVENUTA

Agente di [redacted]

a mezzo del sottoscritto

procurat. [redacted]

domiciliato in [redacted]

e-mail [redacted]

(Creditrice Intervenuta)

Esperto: Geometra Stefano CROVERI

INDICE GENERALE

Indice Generale	Pagina	02
QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	Pagina	03
SINTESI ACCERTAMENTI	Pagina	04
1) QUANTO AL QUESITO "1" (identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento)	Pagina	05
2) QUANTO AL QUESITO "2" (elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e descrizione)	Pagina	07
3) QUANTO AL QUESITO "3" (identificazione catastale del bene pignorato)	Pagina	09
4) QUANTO AL QUESITO "4" (predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto)	Pagina	10
5) QUANTO AL QUESITO "5" (proprietari, ventennio, primo titolo)	Pagina	11
6) QUANTO AL QUESITO "6" (verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati)	Pagina	16
7) QUANTO AL QUESITO "7" (stato di possesso attuale dell'immobile)	Pagina	17
8) QUANTO AL QUESITO "8" (specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene)	Pagina	18
9) QUANTO AL QUESITO "9" (verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale)	Pagina	21
10) QUANTO AL QUESITO "10" (verificare esistenza di pesi od oneri di altro tipo)	Pagina	22
11) QUANTO AL QUESITO "11" (spese gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti)	Pagina	23
12) QUANTO AL QUESITO "12" (valutazione beni e valore di mercato attuale)	Pagina	24
CONCLUSIONI GENERALI	Pagina	27
INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI	Pagina	28

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);

Quota colpita:	Pignorata la quota di piena proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di NUS (AOSTA) Frazione Blavy
Identificativi a Catasto Fabbricati:	<u>1) All'N.C.E.U. al Foglio 31, Particella 68, Sub. 2</u> <u>graffato con Eg. 31, P.IIa 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); <u>2) All'N.C.E.U. al Foglio 31, Particella 68, Sub. 1</u> (Cfr. allegato 5) (Cat. C/2 di classe U, Consistenza 23 mq., Sup. Catastale Totale 41 mq., Rendita Euro 35,64, Piano S1);
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. <u>Euro 38.594,00=</u>
PREZZO BASE D'ASTA	<u>Euro 36.664,00=</u>

SINTESI ACCERTAMENTI	
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non esegutati:	<i>Non sussistono comproprietari non esegutati</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 due unità immobiliare oggetto di perizia, risultavano libere e nello stato di abbandono e, prive di occupanti.</i>
<u>NOTE DEL CTU</u>	
<i>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.</i>	
<i>Da verifiche effettuate, non è stato pignorato il piccolo appezzamento di terreno adibito a corte, posto in adiacenza al fabbricato oggetto di perizia, distinto al C.T. al <u>Eg. 31, P.lla 80</u>, come peraltro già segnalato nella relazione già depositata dal relativo custode, Avv. Renzulli e, si ritiene che, debba essere esteso il relativo pignoramento a tale u.i., anche perché, per accedere al piano terreno, dove vi è l'alloggio oggetto di perizia, bisogna per forze di cose passare da quel terreno.</i>	
<i>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 e, pertanto lo scrivente ritiene che, debbano essere presi dei provvedimenti in merito a tale situazione rilevata, anche per quanto riguarda il relativo debitore esecutato essendo proprietario di tale u.i. oggetto di perizia, onde evitare danni e/o persone e/o cose.</i>	

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.

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.Ila 68, Sub. 2 graffiata con il Fg. 31, P.Ila 78, (Cfr. allegato 3), Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 76,18, intestata all'odierno debitore esecutato, Sig. _____

_____ proprietà per 1/1;

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

_____ , proprietà per 1/1.

Da verifiche effettuate, si precisa che, attualmente non risulta essere stata pignorata, l'appezzamento di terreno, posto in adiacenza al fabbricato oggetto di perizia, distinto al Catasto Terreni al Fg. 31, P.Ila 80, (Cfr. allegato 6) area rurale della superficie di 22 mq, intestata al Sig. _____ , 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.IIIa 68, Sub. 2 graffato con Fg. 31, P.IIIa 78 (Cfr. allegato 3)

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

- _____ Proprietà per 1/1)

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.IIIa 68, Sub. 1 (Cfr. allegato 5)

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

- _____ Proprietà 1/1)

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 esclusiva, posta in aderenza (non pignorata), 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 (attualmente non pignorato), 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, si ritiene che, tale fabbricato sia da demolire onde evitare che un giorno potrebbe crollare, andando a creare eventuali danni a persone e/o cose nelle vicinanze e, pertanto lo scrivente ritiene che, debbano essere presi dei provvedimenti in merito a tale situazione rilevata.

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);

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



Vista esterna del fabbricato di vetusta edificazione, in condizioni critiche dove a destra, vi è il piccolo terreno adibita a corte (attualmente non è stata pignorata).



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

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 e 5), le due unità immobiliare oggetto di perizia risultano attualmente essere censite al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (Aosta), intestate giustamente all'odierno debitore esecutato, Sig. " _____ (_____) proprietario (proprietà per 1/1) con la seguente identificazione e classamento:

- 1) Foglio 31, Particella 68, Subalterno 2 graffata con Fg. 31, P.III 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.III 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.

ATTENZIONE SI RIPOSTA L'U.I. ATTUALMENTE NON
PIGNORATA

Foglio 31, Particella 80, (Cfr. allegati 6 e 7), area rurale della Superficie di 22 mq., intestata all'odierno debitore esecutato, Sig.

(

proprietà per 1/1) posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte:

confinante con le P.lla 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: € 36.664,00**

Bene N° 1 – Alloggio			
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>Eg. 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			
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>Eg. 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;		

5) RISPOSTA AL QUESITO "5"**"PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' 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. _____, 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. _____ 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.IIa 68, Sub. 2 graffata con la P.IIa 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. _____ 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.IIa 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);

⁴ _____⁵;
⁵ Nato a _____, Codice Fiscale: _____, in regime patrimoniale di comunione legale;

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

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

ATTENZIONE U.I. NON PIGNORATA

B) dalla Sig.ra " " che, vendeva e trasferiva la quota di 1/1 di proprietà, all'odierno debitore esecutato, Sig. " " in virtù di Atto di Compravendita 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 Eg. 31, P.lla 80 (Cfr. allegati 6 e 7);

5.2) CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI RELATIVAMENTE AL BENE 1 - Eg. 31, P.lla 68, Sub. 2 graffata con Eg. 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. " " acquista la quota di piena proprietà, ad esso pervenutagli per acquisto fattone dal Sig. " " 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,

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

¹⁰ I

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 " " ,

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

ubicata in Comune di NUS (Aosta), Località Blavy e, censito al Catasto Fabbricati del Comune di NUS (AO), al Fg. 31, P.lla 68, Subalterno 2 graffiata con la P.lla 78 (Cfr. allegato 3);

- In virtù di Denuncia di Successione a seguito della morte della madre Sig.ra _____, si riportasi 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. _____, ¹⁷, 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)

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. _____ acquistava la quota di piena proprietà, ad esso pervenutagli per acquisto fattone dalla Sig.ra _____²¹ che, vendeva e trasferiva all'odierno debitore esecutato, la quota di piena

¹⁸ Nata a _____, Codice Fiscale: _____

¹⁷ Nato a _____, Codice Fiscale: _____

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);

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

²¹ _____

²² Nata a _____, Codice Fiscale: _____

proprietà di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, 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;

Attenzione: In merito all'u.i. non pignorata

- 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 (ATTUALMENTE NON PIGNORATA) 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 _____²⁵;

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 (attualmente non pignorato).

²³

²⁴ Nata a

lice Fiscale:

²⁵ Nata a

dice Fiscale:

PRIMO TITOLO ANTERIORE AL SUDDETTO VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la 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, in merito all'appezzamento di terreno (*attualmente non pignorato*), si fa rilevare che non essendo stato pignorato, attualmente lo scrivente non ha ritenuto il caso di richiedere il relativo C.D.U. e, si precisa che, se sarà esteso il relativo pignoramento, a tale appezzamento, si dovrà richiedere il relativo C.D.U.

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. ""

, 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. .

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

²⁷

²⁸ I

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. _____ 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 SIENA (SI), Codice Fiscale _____, relativamente per la quota di 1/1 di proprietà, Domicilio notarile _____ alimbeni 3;

³¹ _____

P.lla 68, Subalterno 2 graffiata con il Fg. 31, P.lla 78, quale Bene 1 (Cat. A/5, Località Blavy, Piano T); **Immobile n. 2** al Fg. 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. _____ e, risulta colpire complessivamente la quota di 1/1 di proprietà delle seguenti 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 graffiata 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);

- **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 _____ 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. _____ e, risulta

³² Quivi indicata con sede in ROMA (RM), Codice Fiscale _____, relativamente per la quota di 1/1 di proprietà, Domicilio ipotecario eletto in Torino (TO), Via Santa Maria 9;
³³ Nato a _____

³⁴ Quivi indicata con sede in ROMA (RM), Codice Fiscale: _____, relativamente per la quota di 1/1 di proprietà, Domicilio ipotecario eletto in Torino (TO), Via Santa Maria 9;
³⁵ _____, relativamente per la quota di 1/1 di proprietà;

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 " _____ " contro l'odierno debitore esecutato, Sig. _____¹⁷ 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).

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.

¹⁶ Quivi indicata con sede a SIFNA (SI). Codice Fiscale:

¹⁷ Nato a
proprietà;

relativamente per la quota di 1/1 di proprietà;
relativamente per la quota di 1/1 di

9) RISPOSTA AL QUESITO "9"
 "VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE"

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.

[illegible]

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 intero³⁸, 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 18), per il Comune di NUS, per la zona quivi individuata come "Centrale/Frazioni", nel primo semestre dell'anno 2024, risultano delle quotazioni al metro quadro per "abitazioni di tipo economico" con stato conservativo

³⁸ Fino ad uno spessore massimo di cm. 50;

"NORMALE", variabili da un **minimo** di € 950,00 ad un massimo di € 1.350,00 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 € 950,00 x 0,53 x mq. 65,00);

Valore complessivo di Mercato della quota di piena proprietà:

Euro 32.727,00=

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=

Ciò posto, e come motivato, è altresì confacente segnalare che, alla luce delle analisi e computi estimativi effettuati³⁹, 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 38.594,00 (diconsi Euro Trentottomilacinquecentonovantaquattro/00).

Il **Prezzo Basa d'Asta** con riduzione del 5% è pari ad **Euro 36.664,00=**

³⁹ 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; si precisa che, non è stato pignorato un piccolo terreno, quale corte, posto in aderenza al fabbricato oggetto di perizia e, si ritiene che, debba essere esteso il pignoramento a tale appezzamento, 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 38.594,00=, rimandando all'apposito paragrafo; il prezzo Base d'Asta è pari ad Euro 36.664,00=

Quanto nella presente relazionato ad espletamento del mandato peritale ricevuto dall'Ill.ma Signor GIUDICE dell'Esecuzione, Dott.ssa Giulia DE LUCA, 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.

Gassino Torinese, addì 08 marzo 2025

L'ESPERTO

(Geometra Stefano CROVERI)



