TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# Esecuzione Immobiliare n 4/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA: GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE: [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia DE LUCA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PREMESSE

In data 24 aprile 2024, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Aosta, Dott.ssa Giulia De Luca, nominava il sottoscritto Geom. Eugenio Acheron, iscritto al Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n. 910 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Aosta, Esperto Stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n. 4/2024 relativa ai beni siti nel comune di Montjovet (AO), in Frazione Oley n. 6.

In data 3 maggio 2024 il Tecnico accettava l'incarico.

Eseguiti gli accessi presso i competenti Uffici Pubblici e presso l'unità immobiliare pignorata, il sottoscritto ritiene di poter riferire quanto di seguito riportato.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montjovet, come segue:

- **Foglio di mappa n. 33, particella n. 255, subalterno n. 4, categoria A/3, classe U, vani 4,5, rendita catastale € 348,61-Frazione Oley**

intestato a [redacted]

-diritto di piena proprietà di 1/1 in forza di Atto di donazione del 13/11/2009 a rogito Notaio Marco Princivalle, repertorio 38675/15917 registrato a Chatillon il 27/11/2009, n 465 S1T, e trascritto ad Aosta il 1/12/2009, al n 14148/1038

Il diritto corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Nell'**allegato 1** alla presente viene riportata la **mappa catastale** del luogo

Nell'**allegato 2** viene riportata **ortofoto** estratta dal portale SCTOutil.VDA

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde



Estratto di mappa catastale - Foglio 33



Ortofoto - Frazione Oley

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

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

Costituisce unico lotto **l'appartamento** in Comune di MONTJOVET, Frazione Oley n 6, della superficie commerciale di 62,18 mq, e **cantina** di pertinenza. Trattasi di Unità immobiliare ad uso abitazione al primo piano facente parte di edificio costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo e sottotetto non abitabile, entrostante ad area della superficie catastale di mq. 837, confinante a nord con i mappali 253, 250, 467, 249 e 259 del foglio di mappa 33, a est con i mappali 258 e 256 dello stesso foglio, a sud con la strada comunale, a ovest con il mappale 254 dello stesso foglio di mappa e con la linea ferroviaria. L'edificio, costruito tra gli anni 1966 ed 1968 è formato da due cantine, due depositi e centrale termica al piano seminterrato, piccolo alloggio, negozio laboratorio di macelleria al piano terreno (attività ora chiusa), due alloggi al piano primo e due al piano secondo. la struttura è in cemento armato, tamponamenti in muratura, tetto con orditura in legno a falde inclinate e copertura in tegole; le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'edificio ha caratteristiche costruttive degli anni '60, oggetto di qualche intervento di manutenzione più recente, ma con segni di degrado.

I piani sono disimpegnati dalla scala interna a nord-ovest. Il portone principale è in PVC. La scala comune interna ha gradini in marmo e ringhiera in ferro. La porta di ingresso dell'unità al primo piano oggetto della presente stima, è in legno, come pure le porte interne e gli infissi, dotati di vetro termico. Dall'ingresso all'alloggio sul corridoio si accede direttamente al soggiorno con angolo cucina; dal corridoio tre porte si aprono rispettivamente su un locale bagno, una camera piccola, una camera grande; il pavimento è in cotto nel corridoio e soggiorno, in legno nelle camere, in piastrelle nel bagno, come il rivestimento; questo è dotato di lavabo, doccia, bidet, vaso, lavatrice e boiler elettrico. Verso sud, dalla camera piccola e dal soggiorno si sporge su due piccoli balconi; i locali sono dotati di radiatori dalla caldaia a gasolio centralizzata (ubicata al piano seminterrato, nel sub.5); per il riscaldamento è anche utilizzata una stufa a legna, posizionata nel locale soggiorno. L'appartamento ha buone finiture a seguito degli interventi interni più recenti, anche se occorre qualche completamento.

Il proseguimento della scala che accede alla cantina di pertinenza al piano seminterrato è in cemento, la porta del locale in ferro. le pareti intonacate, il pavimento in battuto. A questo livello sono più evidenti segni di degrado.

L'area circostante l'edificio è utilizzata in parte a parcheggio, in parte a orto e area verde; vi sono installati alcuni bassi manufatti non risultanti in catasto, ad uso legnaia, pollaio, struttura coperta in legno con tavoli e panche da giardino, box prefabbricato metallico; inoltre al piano terreno dell'edificio risulta un piccolo

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

ampliamento a nord-est e vi sono addossate tettoie in legno con copertura in lastre ondulate.

L'edificio non risulta costituito in condominio; la consistenza comprende altri quattro alloggi oltre ad un negozio ed un laboratorio di macelleria al piano terreno, questi chiusi da tempo; l'alloggio censito al subalterno 7 risulta della sorella dell'esecutato, mentre i rimanenti sono attualmente tutti della madre, che si farebbe carico della gestione.

Si allega alla presente l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo APE0081802 redatto in collaborazione del Tecnico sottoscritto dall'ing. Mario Guerci in data 20/08/2024.

Nell'**allegato 3** alla presente viene riportata la **documentazione fotografica**

Nell'**allegato 4** alla presente viene riportata la **pianta dei locali**

Nell'**allegato 5** viene riportato l'**APE**



Prospetto Sud

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde



Prospetto Ovest



Prospetto Nord e Ovest

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde



Prospetto Est



Soggiorno

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

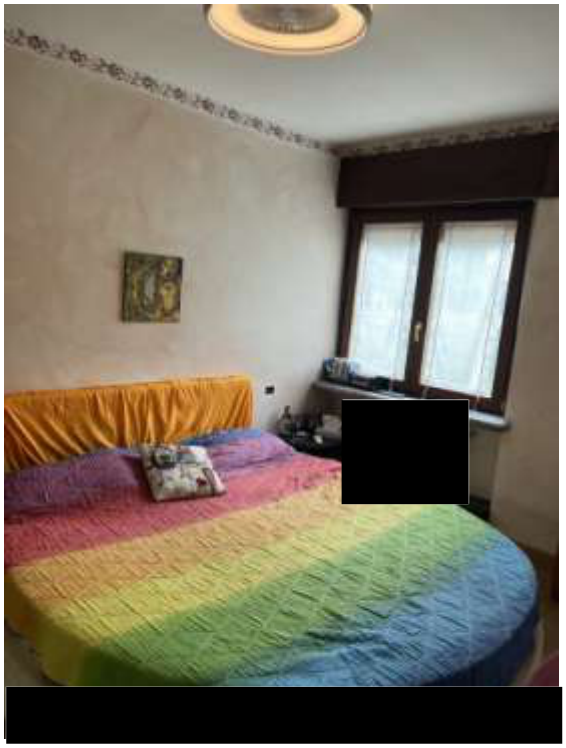


Lato cucina



Corridoio

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde



Camera grande



Camera piccola

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde



Bagno

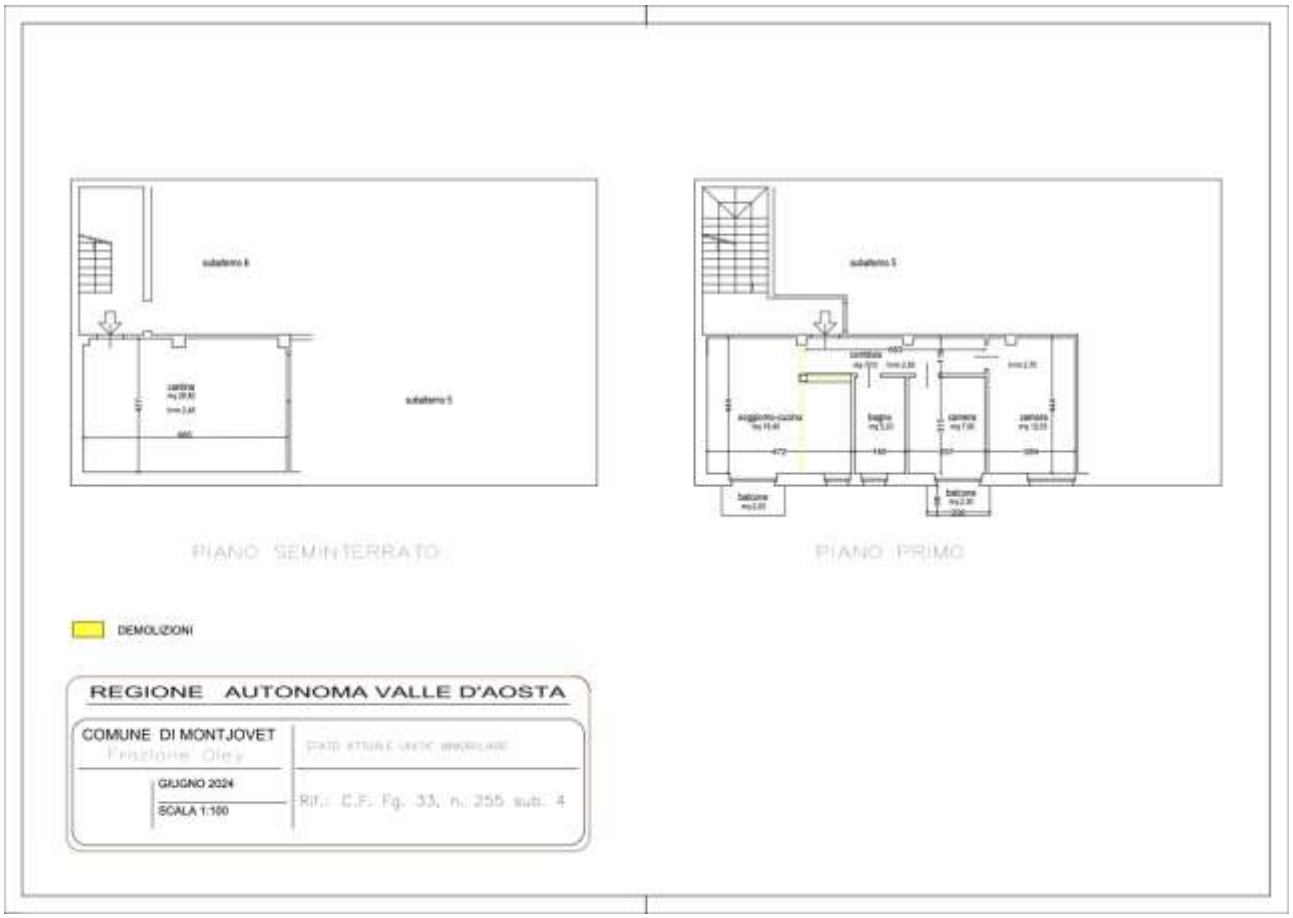


Ingresso cantina

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde



Cantina




Planimetria dei locali con indicazione difformità

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

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

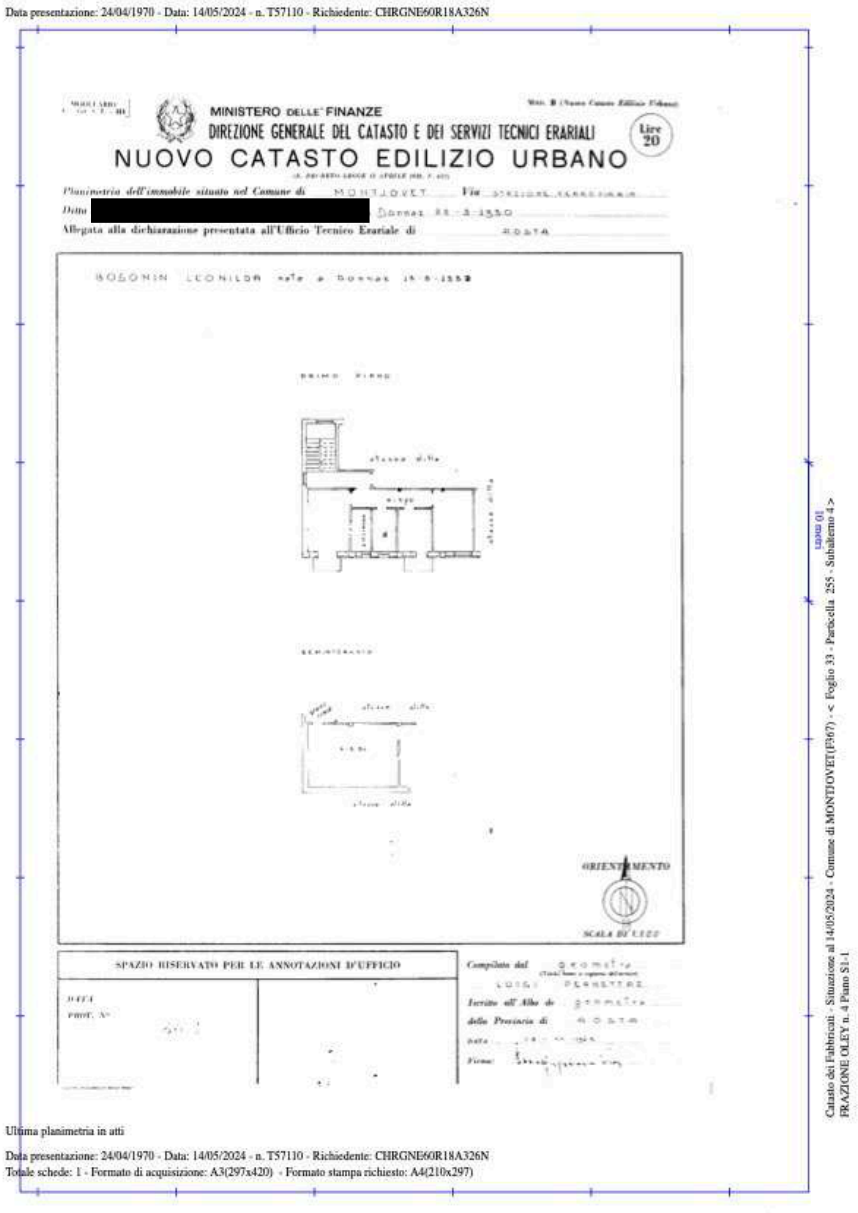
Si allega visura storica dell'unità immobiliare distinta al **C.F. del Comune di Montjovet** al **Foglio di mappa n. 33, particella n. 255, subalterno n. 4** (**allegato 6**)

Si allega planimetria catastale **(allegato 7)**

Raffrontando la planimetria catastale dell'alloggio con la situazione rilevata risulta non riportata l'eliminazione della tramezzatura tra soggiorno e cucinino, e la porta sul corridoio, ed è pertanto da aggiornare. Si prevede un costo € 800,00.

**allegato 6 visura storica**

**allegato 7 planimetria catastale**




Planimetria Catastale

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Comune di **MONTJOVET** (AO) alla Frazione **Oley** n. 6 , piano 1 int. 102 ; è composto da soggiorno con angolo cucina, corridoio, due camere, bagno e due balconi; confina da nord in senso orario: il vano scale, alloggio sub 5, muro perimetrale su area comune a sud e ovest; annessa **cantina** al piano seminterrato confinante da nord in senso orario: il vano scale, cantina sub 6, cantina sub 5, muro perimetrale a sud e ovest; è riportato nel **C.F. del Comune di Montjovet al foglio 33 , p.lla 255, sub 4**.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'edificio è stato costruito con NULLA OSTA del SINDACO di MONTJOVET in data 30/03/1966, ABITABILITA' del 09/05/1968; negli spazi interni dell'alloggio risultano modeste difformità, regolarizzabili.

PREZZO BASE **euro 70.300,00**.

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

attuale proprietario: [redacted] per la quota di 1/1 Piena Proprietà, in forza di Atto di Donazione di [redacted], con atto stipulato il 13/11/2009 a firma di Notaio Princivalle Marco ai nn. 38675/15917 di repertorio, trascritto il 01/12/2009 a AOSTA ai nn. 14148/10381;

pervenne a [redacted] per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (dal 09/03/1984 fino al 13/11/2009), registrata il 08/09/1984 a CHATILLON ai nn. 2/277, trascritta il 15/03/1985 a AOSTA ai nn. 1689/1374. (In morte di [redacted]);

pervenne a [redacted] per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (dal 02/06/1975 fino al 13/11/2009), registrata il 23/03/1976 a CHATILLON ai nn. 29/232, trascritta il 25/03/1976 a AOSTA ai nn. 2032/1501. (In morte di [redacted]);

pervenne il terreno a [redacted] per la quota di 1/2, e [redacted] per la quota di 1/2, in forza di ATTO stipulato il 28/04/1965 a firma di Notaio Irene Fucile, registrato il 13/05/1965 a CHATILLON ai nn. 61/100, trascritto il 14/05/1965 ai nn. 1686/1502.

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

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

-L'immobile è ubicato nella zona urbanistica Ba41 del PRG vigente (parti del territorio comunale costituite dagli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici, terziari, totalmente o parzialmente edificati); nella cartografia degli ambiti inedificabili LR 11/98 risulta in parte in fascia F2 e F3 per rischio frane, e parte in fascia B per rischio inondazione.

-L'edificio è stato costruito con NULLA OSTA del SINDACO di MONTJOVET in data 30/03/1966; l'Abitabilità è stata rilasciata il 09/05/1968;

-il 28/05/1985 è stata rilasciata AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE N. 39/85, n. 1715 di protocollo, intestata a [redacted], per lavori di Rifacimento intonaco esterno;

-il 14/09/2009 con il n. 5399 di protocollo è stata presentata DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DELLA L.R. 11/1998, N. 77/2009, intestata a [redacted], per lavori di Manutenzione straordinaria dell' alloggio, sub. 4.

All'interno dell'alloggio è eliminata la tramezzatura tra soggiorno e cucinino, e la porta sul corridoio. Risultano effettuati interventi sugli impianti tecnologici (mancano alcuni completamenti sull'impianto elettrico), mancano dichiarazioni di conformità degli impianti. Si ritiene debba essere presentata al Comune pratica edilizia ai sensi dell'art. 82 c 4 della L.R. 11/98; dovrà quindi essere presentata al Comune Segnalazione Certificata di Agibilità corredata anche da dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione al Comune pratica edilizia ai sensi dell'art. 82 c 4 della L.R. 11/98: €.1.500,00;

Verifiche, completamenti per ottenimento dichiarazioni di conformità/rispondenza impianti: €.2.500,00;

Sanzione e diritti tecnici: €.600,00;

Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità: €.1.300,00.

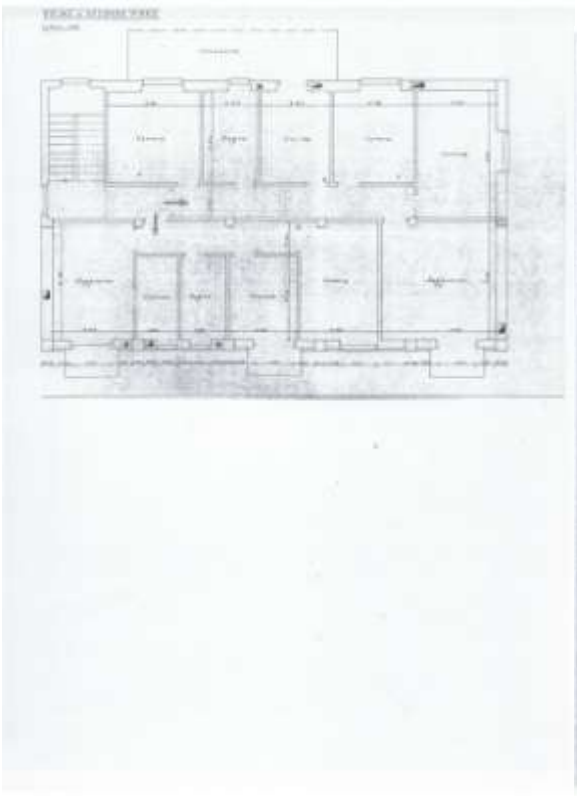
COMPLESSIVAMENTE € 5.900,00.

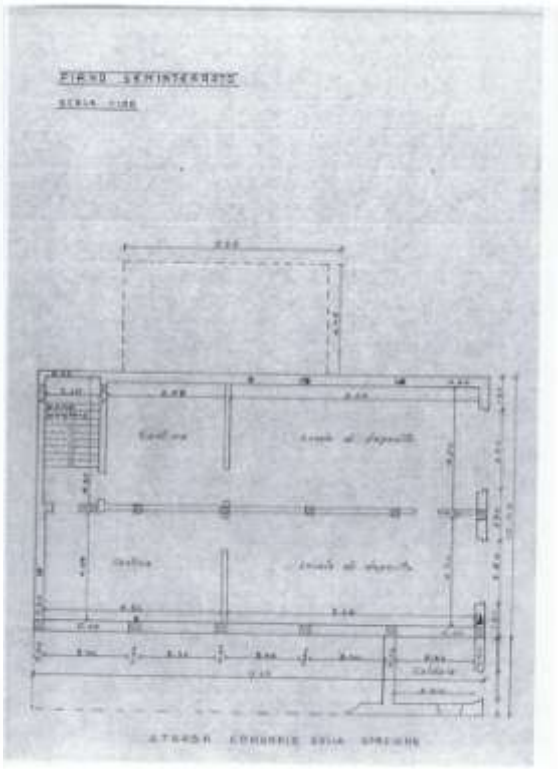
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

**allegato 8** Nulla Osta del 30/03/1966

**allegato 9** Pianta dei locali allegata a Nulla Osta del 30/3/1966

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde





Pianta dei locali allegata a Nulla Osta del 30/3/1966

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

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

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e familiari.

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

Non risulta regolamento Condominiale.

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Risultano i seguenti Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/04/2010 a firma di Notaio Princivalle Marco ai nn. 39624/16645 di repertorio, a favore di [redacted], contro [redacted], derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARO.

Importo ipoteca: 128064,00.

Importo capitale: 64032,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

I costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo 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.

Non risultano spese fisse di gestione dell'immobile. L'edificio non è costituito in condominio. L'unità

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

immobiliare ha riscaldamento indipendente con stufa a legna, oltre a impianto centralizzato a gasolio, con spesa che il proprietario dichiara in circa 800,00 € annui.

**QUESITO n. 12**: procedere alla valutazione dei beni

Per la definizione del valore dell'immobile si adotta il criterio di stima comparativo in base al prezzo medio di mercato; la stima effettuata tiene conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene, nonché del loro specifico stato conservativo.

La valutazione dell'immobile si è effettuata considerando il calcolo della superficie ai sensi del D.P.R. 138/98; la superficie lorda dell'unità immobiliare è calcolata comprensiva delle murature di perimetro esterne per il loro effettivo spessore, mentre le murature confinanti con altre proprietà sono valutate al 50% del loro spessore; la superficie dei balconi è computata nella misura del 30%; la superficie della cantina è computata al 25%.

Sono state acquisite tutte le informazioni ritenute utili, analizzati i prezzi di immobili simili nella zona;

sono state eseguite indagini di mercato da annunci pubblicati sui siti Web da diverse Agenzie Immobiliari, come di seguito riportato:

COMPARATIVO 1

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale in strada Statale 26 della Valle d'Aosta

Indirizzo: Frazione Lillaz 55

Superfici principali e secondarie: 70

Prezzo: 120.000,00 (compresa autorimessa)

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare D&D

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Frazione Berriaz, 17

Superfici principali e secondarie: 75

Prezzo: 143.000,00 (compresa autorimessa)

COMPARATIVO 3

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare D&D

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Frazione Berriaz

Superfici principali e secondarie: 75

Prezzo: 135.000,00 (compresa autorimessa)

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Morani

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Frazione Le Bourg

Superfici principali e secondarie: 70

Prezzo: 98.000,00 (compreso posto auto)

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Morani

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Frazione Lillaz

Superfici principali e secondarie: 50

Prezzo: 59.000,00 (compresa autorimessa)

E' stata quindi consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. (II semestre 2023) disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate. **(allegato 10 quotazioni O.M.I.)**

Dall'indagine ed analisi delle pubblicazioni delle agenzie immobiliari specializzate del territorio si è ricavato un importo medio di vendita di locali residenziali con caratteristiche simili nell'areale in oggetto di circa 1.374,00 €/mq; la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta, per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo nella zona in indagine, i seguenti range di importi: da 960,00 €/mq a 1.350,00 €/mq (negli allegati alla presente è riportato un estratto dei valori forniti dall'O.M.I.); mediando il valore al mq ottenuto analizzato dall'indagine di mercato (1.374,00 €/mq) ed il valore medio O.M.I. (€ 1.155,00€/mq), si ottiene un valore di 1.264,50 €/mq.

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

Al valore così ottenuto si ritiene di applicare una riduzione percentuale del 10% dovute al fatto che l'edificio è stato costruito negli anni '60 e manifesta la vetustà della costruzione e vetustà tecnico-costruttiva, con parti di degrado, anche se l'alloggio internamente è stato oggetto di interventi migliorativi.

Si ottiene pertanto un prezzo medio unitario che si ritiene congruo arrotondato di **€/mq 1.140,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,18 x 1.140,00 = 70.885,20

Valore superficie accessori: 8,66 x 1.140,00 = 9.872,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 80.757,60

Spese di regolarizzazione delle difformità: €. 6.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 74.057,60

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

€. 3.702,88

Riduzione per arrotondamento: €. 54,72

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

**€. 70.300,00 (diconsi settantamilatrecento virgola zero).**

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Aosta, lì 21 agosto 2024

Il Tecnico incaricato: Geom. Eugenio Acheron

ELENCO ALLEGATI:

• Allegato 1: Estratto di mappa catastale;

• Allegato 2: Ortofoto;

• Allegato 3: Documentazione fotografica;

• Allegato 4: Pianta dei locali;

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde

• Allegato 5: Attestato di Prestazione Energetica;

• Allegato 6: Visura catastale storica;

• Allegato 7: Planimetria catastale;

• Allegato 8: Nulla Osta Sindaco di Montjovet del 30/03/1966;

• Allegato 9: Pianta dei locali allegata a Nulla Osta del 30/3/1966;

• Allegato10: Estratto Banca dati O.M.I..

Firmato Da: ACHERON EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3111acfdade1f543af7c81358defcfde