



TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 2 /2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2024

TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio BALDANZI

CF:BLDFBA60P03D948R

con studio in AOSTA Gran Signayes, 11

telefono: 3292113551

email: fabioaldanzi60@gmail.com

PEC: fabio.baldanzi@archiworldpec.it



Premesso che,

- Con ordinanza del provvedimento del 18 Maggio 2024 il sottoscritto Architetto Fabio BALDANZI, nato a Gavorrano (GR) il 3 settembre 1960, iscritto all'Albo degli Architetti della Valle d'Aosta al n. 220 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Aosta, veniva nominato esperto stimatore dei beni in esecuzione nella causa indicata in epigrafe;
- a seguito del giuramento di rito avvenuto in data 20 Maggio 2024 veniva assegnato allo scrivente il termine del 17 Agosto 2024 per il deposito della relazione scritta prima dell'udienza del 17 Settembre 2024;

tutto ciò premesso,

in sede di udienza veniva sottoposto, allo scrivente dall'Ill.mo Giudice Dott. Giulia De Luca, il seguente quesito come da art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

si disponevano altresì le seguenti richieste:

- 10) qualora fra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS;
- 11) proceda alla verifica dell'esistenza di APE e, in mancanza, ove necessario, provveda alla redazione di APE nel rispetto delle previsioni normative in materia, così come disposto dalla Circolare del Presidente del Tribunale inviata agli ordini professionali, con autorizzazione ad avvalersi di collaboratore – da indicare all'atto del giuramento – per i relativi incombeni (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;
- 12) indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene

determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e, in caso positivo, la presumibile percentuale di tale superamento;

13) accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;

14) verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per l'intero o pro-quota (nel qual caso specifichi se il bene sia comodamente divisibile), provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene;

15) accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** ad uso civile abitazione composto da unità immobiliare sita a St.Denis, Fraz.Plau della superficie lorda totale di **93 mq** intestato a '
er 1000/1000.

L'immobile è composto da un appartamento posto al piano 1° sottotetto di un edificio di due piani fuoriterza e uno interrato della stessa proprietà. L'unità immobiliare è composta da un ingresso al pianoterra con scala di accesso e bagno mentre al piano sovrastante c'è un soggiorno con angolo cottura e due camere da letto. Pertinenze sono una cantina con ripostiglio al piano seminterrato e una centrale termica con zona cisterna che non risulta dalla planimetria catastale. Zona di PRGC vigente A. La documentazione sulla storia urbanistica dell'immobile è scarna e in Comune hanno solo pratiche edilizie intestate ai defunti genitori della proprietaria.

Si notano discrepanze tra le tavole presentate e il successivo accatastamento in quanto manca la parte catastale relativa alla centrale termica nel seminterrato sotto al terrazzone del piano terra.

FG 4, 439/3 440/2 (catasto fabbricati), categoria A/3, Classe U, Consistenza 4,5 vani, (Totale: 93 m²), rendita Euro 371,85 Euro, indirizzo catastale:FRAZ. PLAU, piano: SEM-T-1.

Dei terreni in oggetto due particelle del foglio 4 (852 - 853) ricadono in Zona di PRGC vigente Ba3 e sono fabbricabili (sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza). Gli altri terreni sono particelle sparse tra i fogli 3-4-5-6-8 di poca importanza in quanto pascoli incolti seminativi o bosco alto di poco valore di cui in seguito esporrò il criterio di stima.

B **terreni** ad uso agricolo:

FG 3: 355 (catasto terreni), seminativo prato, Classe 02, Consistenza 43 mq, reddito dom. Euro 0,06 reddito agr. Euro 0,13

FG 4: 262 (catasto terreni), seminativo irriguo, Classe 02/01, Consistenza 443 mq, reddito dom. Euro 0,31/0,12 reddito agr. Euro 0,77/0,06

FG 4: 419 (catasto terreni), incolto prod., Classe U, Consistenza 10 mq, reddito dom. Euro 0,01 reddito agr. Euro 0,01

FG 4: 366 (catasto terreni), seminativo, Classe 02, Consistenza 228 mq, reddito dom. Euro 0,21 reddito agr. Euro 0,53

FG 5: 61 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 1199 mq, reddito dom. Euro 0,74 reddito agr. Euro 2,17

FG 5: 67 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 335 mq, reddito dom. Euro 0,21 reddito agr. Euro 0,61

FG 5: 68 (catasto terreni), bosco alto, Classe U, Consistenza 391 mq, reddito dom.

Euro 0,38 reddito agr. Euro 0,10

FG 5: 164 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 279 mq, reddito dom. Euro 0,17 reddito agr. Euro 0,50

FG 5: 165 (catasto terreni), bosco alto, Classe U, Consistenza 350 mq, reddito dom. Euro 0,34 reddito agr. Euro 0,09

FG 6: 85 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 1491 mq, reddito dom. Euro 0,92 reddito agr. Euro 2,70

FG 6: 140 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 1287 mq, reddito dom. Euro 0,80 reddito agr. Euro 2,33

FG 6: 141 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 1082 mq, reddito dom. Euro 0,67 reddito agr. Euro 1,96

FG 8: 209 (catasto terreni), seminativo, Classe 02, Consistenza 1332 mq, reddito dom. Euro 1,24 reddito agr. Euro 3,10

FG 8: 265 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 527 mq, reddito dom. Euro 0,33 reddito agr. Euro 0,95

FG 8: 267 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 343 mq, reddito dom. Euro 0,21 reddito agr. Euro 0,62

C terreni fabbricabili:

FG 4: 853 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 343 mq, reddito dom. Euro 0,21 reddito agr. Euro 0,62

FG 4: 852 (catasto terreni), seminativo, Classe 03, Consistenza 377 mq, reddito dom. Euro 0,23 reddito agr. Euro 0,68

Il sottoscritto, esperto stimatore dei beni, dava inizio alle operazioni peritali procedendo all'ispezione di tutti i locali, alle misurazioni strumentali all'acquisizione di documentazione fotografica e di tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati dal G.E.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva dell'unità al piano seminterrato, terra e primo rispettivamente: **93 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

APPARTAMENTO	€ 89.745,00
TERRENI MQ 9675 SPARSI SU DIVERSI FOGLI A FORFAIT	€ 6.000,00
TERRENI FABBRICABILI	€ 45.000,00

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile al piano primo risulta non occupato perché l'esecutata occupa e vive nell'appartamento sottostante al piano terreno sempre di sua proprietà.

2. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sr.Denis, visto il piano regolatore comunale approvato, viste le prescrizioni di piano, visto il Regolamento Edilizio, viste le Norme Tecniche di Attuazione, sono state dedotte le considerazioni qui di seguito riportate.

La documentazione sulla storia urbanistica dell'immobile è scarsa e in Comune hanno solo pratiche edilizie riguardanti i defunti genitori della proprietaria. La situazione urbanistica è regolare.

2.1. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A.

3. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

3.1.CONFORMITÀ EDILIZIA e CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA** L'immobile risulta conforme nelle superfici e nei volumi originari.

3.2. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **BASSA** L'immobile risulta conforme nelle superfici e nei volumi originari.

Si segnala la non conformità catastale perché manca totalmente porzione del piano seminterrato (sotto al terrazzo del piano terra) dove trovano ubicazione la centrale termica e un locale cisterna

3.3.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in posizione centrale nel borgo storico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	discreto	★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	medio basso	★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA: **F**

[382,27 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	80	x	100%	=	80
Balconi al piano	3	x	50 %	=	1,5
Cantina/rip.	23	x	50%	=	11,5
Totale:					93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono state ricavate attraverso la verifica delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, consentendo la restituzione grafica e la relativa determinazione.

Concorrono positivamente alla determinazione del valore commerciale:

- I la localizzazione del fabbricato inserito in un contesto di pieno centro e indipendente.

Concorrono negativamente alla determinazione del valore commerciale:

- I le spese per un nuovo accatastamento

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie totale alloggio: 93,00 x 965,00= **89.745,00**

Il prezzo medio nazionale dei terreni agricoli è di circa 21mila euro ad ettaro, ma con grandi differenze tra i valori del Nord-Est (42.300 euro), Nord-Ovest (29.100) e il resto d'Italia dove il prezzo medio non supera i 15mila euro. Va aggiunto che quelli non edificabili (agricoli e non) vengono tassati in funzione del loro reddito dominicale, rivalutato del 25% e moltiplicato per 90. In pratica, basta moltiplicare il reddito dominicale individuato tramite una visura catastale per 112,5. I prezzi sono molto diversificati sia per tipologia di investimento fondiario sia per zona. Per quanto riguarda i seminativi di pianura, la forbice va dai 40.000 ai 58.000 euro all'ettaro; in montagna i prezzi si attestano su circa la metà. E per quanto riguarda i vigneti, si va dai 65.000 agli 85.000 euro. Di seguito si dà un riepilogo dei criteri adottati.

Algoritmo di calcolo del valore

(tratto da: listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provincia di Aosta listino 2017 rilevazione anno 2016

Massimo Curatolo e Antonio Iovane)

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore riportato nell'osservatorio prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).

Nell'osservatorio sono rilevati i valori del solo terreno e delle relative opere di sistemazione, prescindendo dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentale per la produzione.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del

terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura. I criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico) sono illustrati nella appendice al presente testo.

Per alcuni comuni con caratteri morfologici climatici e socio-economici sufficientemente omogenee (che si traducono in una uniformità di valorizzazione dei terreni agricoli) l'algoritmo è il medesimo e derivato da un'analisi estesa agli ambiti territoriali elementari, accorpata per formare un unico macro-ambito omogeneo di osservazione.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

L'utilizzo delle quotazioni, quindi, non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, rappresenta la consulenza idonea a rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Tabelle qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità

Seminativo, seminativo irriguo, prato, prato irriguo

Tabella A326A- Seminativo, seminativo irriguo, prato, prato irriguo					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,94	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,87	mediocri	0,90	insufficiente	0,90
mediocri	0,80				
Ubicazione		Forma		Ampiezza	
eccellente	1,00	Regolare	1,00	app 1,00	medio
normale	0,95	Normale	0,95	app 0,95	piccolo
cattiva	0,90	Penalizzante	0,9	app 0,9	grande

Bosco ceduo e bosco misto

Tabella A326F- Bosco ceduo e misto – Tutti i comuni della Provincia					
Accesso		Giacitura		Età	
buono	1,00	pianeggiante	1,00	1/3 dal taglio	1,00
sufficiente	0,95	acclive	0,925	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,925
insufficiente	0,90	mediocri	0,85	oltre 2/3 dal taglio	0,85
Qualità essenze		Condizione		Nota: i valori tengono conto del soprassuolo	
Ricerca	1,00	Governati	1,00		
Ordinaria	0,95	Degradati	0,60		
Scarsa	0,90				

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.

Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali. normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata; cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi: buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri; normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri; carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare) .

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare) .

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione .

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona .

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Tipologia (vigneti - uliveti)

È un fattore che deve valutare alcune condizioni specifiche della qualità di coltura, nell'ambito di eventuali associazioni effettuate nell'Osservatorio.

Per gli uliveti è necessario tenere presente se è specializzato o meno.

Per i vigneti ed in qualche caso occorre valutare se siamo in zone con marchio DOP o altri fregi di pregio.

Età (Piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre): recente – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; media – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; elevata – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Età (Boschi)

Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio. questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre): elevata – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; media – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; bassa – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti.

Il parametro può essere gestito, ad esempio, da tre livelli: ricercata – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona); ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti; bassa – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

Conduzione

Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione.

Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie); degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 140.745,00

- SPESE circa € 1.000,00 per nuovo accatastamento.

Totale spese: 1.000,00 da decurtare dal valore $140.745 - 1.000 = 139.745,00$

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo del rapporto di stima è quello di stabilire il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su beni simili, che mi hanno permesso, unitamente alla mia esperienza personale, di esprimere il seguente giudizio di stima. Il criterio di stima adottato è quello definito della prassi comparativa. Si abbandona quindi il criterio del "bene che vale in quanto rende" e si adotta il criterio del "bene che vale in quanto immobile, quindi bene rifugio". Sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo. Il sottoscritto ha proceduto quindi alla ricerca del prezzo attuale attraverso l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato immobiliare di St.Denis. La stima è stata effettuata determinando il più probabile valore di mercato, ricavato attraverso l'analisi dei prezzi unitari per immobili con caratteristiche simili, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, l'epoca di realizzazione, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture oltre che al potenziale di trasformazione. Per la valutazione delle unità immobiliari si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2023, 2° semestre). L'Agenzia del Territorio, per la zona urbana in questione e l'attuale destinazione, determina un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale, compreso tra €/m² 930,00 a 1.250,00.*

* viste le caratteristiche dell'immobile si è deciso di utilizzare il valore minimo di €/m² 930,00

Attraverso indagine immobiliare dell'area d'interesse, effettuata su immobili di nuova costruzione/ristrutturati a nuovo con analoghe caratteristiche, si rileva un valore medio di mercato di €/m² 1.000,00.

Considerando i dati raccolti dai due Osservatori immobiliari si determina un valore medio che verrà utilizzato pari a:

€/m² 965,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di St.Denis, osservatori del mercato immobiliare OMI, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provincia di Aosta listino 2017 rilevazione anno 2016 **Massimo Curatolo e Antonio Iovane.**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD
INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- I la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- I le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- I il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- I il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- I il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- I il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3% (4.192,35)** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto:

€ 135.550,00

**LO SCRIVENTE RITIENE CHE IN ALTERNATIVA SI POSSANO CREARE
DUE LOTTI DISTINTI PER RENDERE LA VENDITA PIU' AGEVOLE ED
APPETIBILE DEL VALORE DI:**

LOTTO 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO	€ 88.000,00
LOTTO 2 TERRENI AGRICOLI E FABBRICABILI	€ 47.550,00

Con quanto sopraesposto ritengo, non solo di aver adempiuto all'incarico affidatomi, ma di aver sostanzialmente contribuito a far conoscere al Giudice la verità.

Resto a disposizione per ogni tipo di chiarimento sui ragionamenti, i sopralluoghi, le foto e le misure effettuate a supporto.

Allegati:

- *Estratto di mappa catastale, visura, planimetria catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Copia degli estratti dalle pratiche edilizie depositate in Comune di St.Denis.*

Il Tecnico

Architetto Fabio BALDANZI.....

Aosta, 28.06.2024

