

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 22/2024

CREDITORE PROCEDENTE **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro

DEBITORE ESECUTATO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Villetta monofamiliare

Frazione Pertusat n.16 – 11010 – Sarre (AO)

Foglio 25 – Mappale 626 – Subb. 01, 02 e 03



PREMESSA

Con provvedimento del 11.12.2024 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Da Rugna Sandro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Valle D'Aosta al n. 235 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 13.12.2024 il sottoscritto effettuava il deposito del verbale di accettazione incarico ex art. 569, c. 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Sommo Lorenzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 20.01.2025.

In data 21.01.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili sotto identificati e elencati.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende gli immobili sotto identificati e elencati.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nel Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 06/05/2024 ai nn.4362/3565 emesso dal Tribunale di AOSTA e notificato il 03/04/2024 contro [REDACTED] per la quota di 1/100 del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di 99/100 del diritto di proprietà a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma, gravante sugli immobili censiti al catasto Fabbricati come segue:

Catasto terreni Foglio 25 – Mappale 626 – Mq. 934;

Catasto Fabbricati Foglio 25 – Mappale 626 – Sub. 01 – A7 (villini) - Consistenza 11,5 vani

Foglio 25 – Mappale 626 – Sub. 02 – C6 (autorimesse) - Consistenza 31 mq.

Foglio 25 – Mappale 626 – Sub. 03 – Bene comune non censibile (Corte)

Non risulta tra i beni pignorati il basso fabbricato, adibito a deposito, posizionato a ridosso del confine tra i mappali 626, 309, 299 e 719. Si suppone che non sia rientrato tra i beni oggetto del pignoramento poiché non risulta censito presso l'Agenda del territorio. Trattasi di manufatto a pianta rettangolare (circa 4,20 X 2,20 m) con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole.

Si segnala che il mappale 626 è stato oggetto di frazionamento in data 08.05.1992 - Pratica AO0084625 in atti dal 26.05.2009 – con il quale sono stati generati i mappali 947 (mq. 35) e 948 (mq. 1) e per inserire in mappa la strada comunale. Decreto di esproprio in data 10.12.2024 – repertorio 01/2024 – del comune di Sarre. I mappali 947 e 948 intestano al comune di Sarre e non sono pertanto stati presi in considerazione.

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili interessati dall'esecuzione, per loro natura, NON sono "comodamente" divisibili trattandosi di villetta unifamiliare e relative pertinenze. La vendita della sola autorimessa pertinenziale (Sub.02), disgiunta dal resto dell'edificio, andrebbe ad incidere negativamente sui parametri urbanistici oltre che sul valore complessivo del lotto.

Si tenga inoltre presente che il deposito sito a nord ovest e il deposito / lavanderia sita a ovest sono raggiungibili, al momento, solo transitando dall'autorimessa stessa.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sugli immobili sopra catastalmente identificati riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

atto di compravendita per notaio SAIA Francesco del 20/01/2014, rep. 104.579 / 29.794, trascritto presso la Conservatoria di Aosta in data 24.01.2014 ai nn.752 / 559.

Al momento dell'atto gli acquirenti, ora esecutati, hanno dichiarato di essere di stato civile libero.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli ora riportati nelle visure catastali (**All. 01 – Ispezioni catastali**).

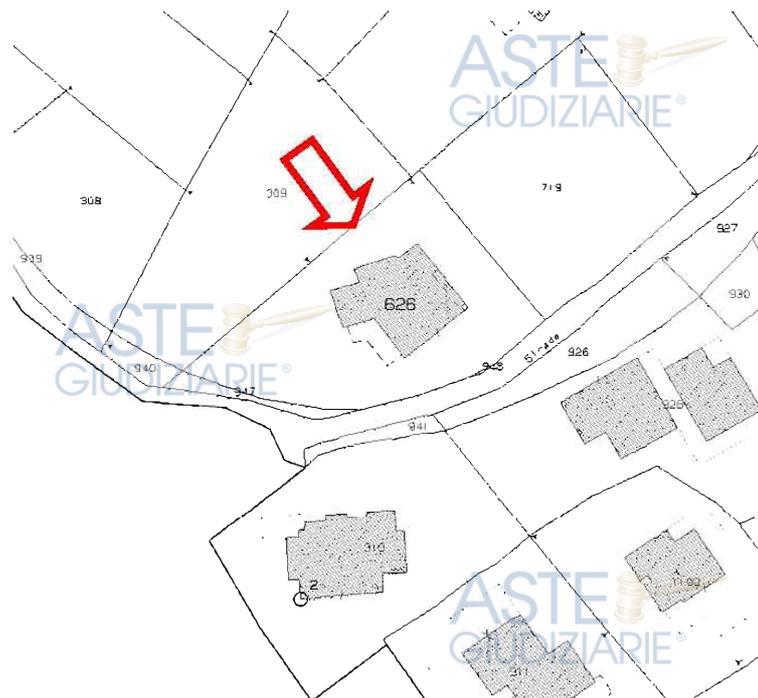
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps

(All. 02 – Cartografie), riscontrando una sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e i luoghi.



Estratto da Geoportale Sistema delle Conoscenze Territoriali (SCT) regione VDA



Estratto di mappa catastale - Sarre - Foglio 25 - Particella 626



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da:

Villetta unifamiliare sviluppantesi su tre livelli.

Il piano seminterrato si compone di un ampio deposito, adibito ora ad abitazione, dal quale si accede alla centrale termica adibita in parte a lavanderia, un'ampia autorimessa dalla quale si accede ad un deposito e, sul lato opposto, ad altro deposito dotato di ampio box doccia e contiguo a servizio igienico.

Il piano terreno è adibito ad abitazione. La zona giorno, rivolta verso sud, si compone di ingresso, cucina, soggiorno. Il soggiorno comunica con un terrazzo, orientato verso nord est e sud est, dotato di scala che consente di raggiungere l'area verde pertinenziale. La zona notte, rivolta verso nord e sopraelevata rispetto alla zona giorno, si compone di due camere da letto e un ampio bagno raggiungibili per mezzo di un corridoio. Al momento del sopralluogo la zona giorno è interessata da lavori di ristrutturazione come si evince dall'allegata documentazione fotografica.

Il piano sottotetto, non abitabile, si compone di un vano principale, insistente sulla zona giorno, e un piccolo deposito, insistente sulla zona notte, sopraelevato rispetto al vano principale. Dal vano principale si accede ad un balconcino orientato verso nord est.

L'abitazione è censita al C.F. del Comune di Sarre, al Fg. 25, mappale 626, Sub. 01, categoria catastale A/7, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale 239 mq, Rendita catastale € 1.781,81.

(vedasi planimetria catastale e visura catastale allegata).

Proprietà 99/100 [REDACTED]

Proprietà 1/100 [REDACTED]

L'autorimessa è censita al C.F. del Comune di Sarre, al Fg. 25, mappale 626, Sub. 02, categoria catastale C/6, Classe 1, Consistenza 31 mq, Superficie catastale 38 mq, Rendita catastale € 115,32.

(vedasi planimetria catastale e visura catastale allegata).

Proprietà 99/100 [REDACTED]

Proprietà 1/100 [REDACTED]

Caratteristiche strutturali

La struttura portante dell'edificio, come si desume anche dalla relazione di collaudo redatto dall'ingegnere Campane in data 15.07.1977, è costituita da fondazioni, muri portanti, pilastri e travi in cemento armato. I solai interpiano e il tetto sono latero cemento.

Essendo i lavori iniziati in data 20.07.1972 (vedasi denuncia di inizio lavori), quindi prima dell'entrata in vigore della Legge n.373 del 30 aprile 1976: "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici", si suppone che i tamponamenti delle pareti esterne siano del tipo a cassa vuota in laterizio forato.

Il tetto ha struttura in latero cemento e manto di copertura in materiale lapideo.

Accessi

L'accesso all'edificio avviene dalla strada comunale che transita a sud e a ovest dello stesso.

La corte pertinenziale, delimitata da una recinzione metallica interrotta sul fronte ovest dalla presenza di un cancello pedonale e uno carraio, è adibita prevalentemente ad area verde e in parte ad area di sosta e manovra.

Un vialetto pedonale conduce all'ingresso del piano terra rivolto a ovest.

Una rampa carrabile, che sviluppa lungo il confine nord, porta all'autorimessa seminterrata che ha l'ingresso rivolto verso nord.

Confini

La costruzione, censita al Fg. 25, mappale 626, confina a nord con i mappali 309 e 299, a est col mappale 719, a sud e ovest con la strada comunale.

Pertinenze

Autorimessa seminterrata censita al C.F. del Comune di Sarre, al Fg. 25, mappale 262, Sub. 02, categoria catastale C/6, Classe 1, Consistenza 31 mq, Superficie catastale 38 mq, Rendita catastale € 115,32.

Proprietà 99/100 [REDACTED]

Proprietà 1/100 [REDACTED]

Corte pertinenziale censita al C.F. del Comune di Sarre, al Fg. 25, mappale 262, Sub. 03, categoria catastale Bene Comune Non Censibile.

Composizione interna

La villetta unifamiliare oggetto dell'esecuzione, edificata a metà degli anni 70 del secolo scorso, si compone di:

Piano seminterrato formato da un ampio deposito dal quale si accede alla centrale termica, in parte adibita a lavanderia, un'ampia autorimessa dalla quale si accede ad un deposito e, sul lato opposto, ad altro deposito ufficialmente destinato a lavanderia dotato di ampio box doccia e contiguo a servizio igienico. La porta d'accesso all'autorimessa, larga circa 2,75 m e alta circa 2,25 m, è costituita da porta scorrevole in pvc avente le stesse fattezze dei serramenti esterni dell'abitazione.

Tutti i locali sopra elencati, tranne il deposito accessibile dall'autorimessa, sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con ceramica.

Piano terreno adibito ad abitazione. La zona giorno, rivolta verso sud, si compone di ingresso, cucina, soggiorno. Dal soggiorno si raggiungere un terrazzo, orientato verso nord est e sud est, dotato di scala che consente di raggiungere l'area verde pertinenziale.

La zona notte, rivolta verso nord e sopraelevata rispetto alla zona giorno, si compone di un piccolo ripostiglio, due camere da letto e un ampio bagno raggiungibili per mezzo di un corridoio. Al

momento del sopralluogo la zona giorno è interessata da lavori di ristrutturazione come si evince dall'allegata documentazione fotografica

Piano sottotetto, non abitabile, formato da un vano principale, insistente sulla zona giorno, e un piccolo deposito, insistente sulla zona notte, sopraelevato rispetto al vano principale. Dal vano principale si accede ad un balconcino orientato verso nord est.

Dotazioni tecnologiche

Nell'abitazione sono presenti l'impianto elettrico, un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda, l'impianto televisivo, e l'impianto di climatizzazione invernale costituito da caldaia Unical Kon C35 abbinata ad accumulo da litri 1.000.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Al momento del sopralluogo risultano essere in corso lavori per la ristrutturazione della costruzione. L'esecuzione delle opere avviene a seguito del rilascio del permesso di costruire in sanatoria 31/2018 del 18.04.2019 che prevede l'adeguamento dell'altezza netta interna nel seminterrato, la demolizione di parte delle tramezzature e delle pavimentazioni, la costruzione di nuove pareti, la realizzazione di nuovi pavimenti, intonaci e tinteggiature, e il rifacimento degli impianti tecnologici.

I suddetti lavori, iniziati il 19.04.2019, sono tuttora in corso e più precisamente:

Al piano seminterrato i lavori sono ultimati.

Gli ambienti, distribuiti diversamente rispetto al permesso di costruire in sanatoria 31/2018, risultano essere stati in parte controsoffittati per consentire l'inserimento di faretti a soffitto, e pavimentati con ceramiche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Piastrellate nel bagno attiguo al deposito ufficialmente adibito a lavanderia.

I serramenti esterni sono nuovi. Mancano i serramenti interni.

Sono funzionanti l'impianto idro-termo-sanitario e quello elettrico.

I locali sono arredati e sono di fatto adibiti ad abitazione sebbene gli elaborati di progetto allegati al permesso di costruire in sanatoria 31/2018 indichino quale destinazione d'uso quella di deposito, autorimessa e cantina.

Si evidenzia che i vani presenti al piano seminterrato non possono essere adibiti a locali di abitazione permanente, e cioè locali adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, poiché hanno:

- ❖ altezza utile inferiore all'altezza minima imposta per i locali di abitazione pari a m. 2,55;
- ❖ rapporto aeroilluminante inferiore ai requisiti di legge;
- ❖ piano di calpestio posto a quota inferiore rispetto al livello del terreno circostante (circa - 1,50 e -2,50 m) in assenza di intercapedine isolante;

Ne consegue che i locali in questione al momento non hanno le caratteristiche richieste per la permanenza continuativa delle persone al loro interno e pertanto non possono essere destinati ad abitazione come risulta anche dalla nota del Servizio Tecnico, Prot. 2.474/2005 del 06.03.2025, sotto riportata.

“Il piano seminterrato può essere considerato in possesso dei requisiti di sicurezza e igiene da ritenerlo agibile solo per gli usi accessori precedentemente autorizzati, che prevedevano la presenza saltuaria e non continuativa di persone al loro interno, quali ad esempio taverne, depositi o autorimesse. L'altezza interna netta di 2,20 m. non consente infatti l'utilizzo per usi abitativi che richiedono un'altezza minima di 2,55 m.”

Si tenga inoltre conte che l'eventuale cambio di destinazione d'uso può avvenire solo nel caso in cui sia rispettata anche la normativa urbanistica che al momento prevede un indice fondiario pari a 0.15 mq/mq.

Il piano terra “non è in condizione di essere fruito come locale di abitazione” - estratto nota Servizio tecnico - a causa dei lavori di ristrutturazione in corso. Allo stato attuale è stata demolita la tramezza che separava la cucina dall'ingresso, sono stati rimossi i pavimenti e i relativi sottofondi. Sono stati posati i cavidotti che dovrebbero ospitare il nuovo impianto elettrico. La zona notte non è ancora stata interessata da lavori edili.

Il secondo piano (sottotetto) “non abitabile non è raggiungibile in sicurezza” – estratto nota Servizio tecnico -. Un scala a chiocciola, si presume di recupero risultando di lunghezza non adeguata al dislivello da superare e diametro non adeguato al foro nel solaio, consente il collegamento tra piano terra e il sottotetto in cui sono state eseguite delle demolizioni. Una delle due finestre rivolte a sud, ancora in legno, risulta danneggiata.

Riassumendo i locali al piano seminterrato adibiti ad abitazione non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per poterlo essere, e i locali al piano terreno, stante i lavori in corso, hanno perso le caratteristiche igienico sanitarie, di sicurezza e salubrità che li rendevano abitabili e infine, il sottotetto non ha mai avuto i requisiti per essere considerato abitabile.

Attestato di prestazione energetica

L'attestato di prestazione energetica (APE) **non viene redatto** dal sottoscritto a seguito di sopralluogo effettuato in data 21.01.2025 poiché:

- ❖ il piano terreno (abitazione), nelle condizioni in cui si trova, come si evince anche dalla note del servizio tecnico del comune di Sarre Prot. 2.474/2025 "non è in condizioni di essere fruito come locale di abitazione"
- ❖ il piano seminterrato, nelle condizioni in cui si trova, come si evince anche dalla note del servizio tecnico del comune di Sarre Prot. 2.474/2025 "può essere in possesso dei requisiti di sicurezza e igiene da ritenerlo agibile solo per usi accessori – omissis – quali ad esempio taverne, depositi o autorimesse."

Ne consegue che i locali a piani terreno e seminterrato ricadono tra le casistiche di esclusione definite nell'art. 3 "Ambito di applicazione e disposizione sulla certificazione energetica" della D.G.R. n. 1.242 del 04 ottobre 2021 recante "Approvazione delle disposizioni previste dal titolo III, capo II, della l.r. 13/2015 (legge europea regionale 2015), in materia di certificazione energetica degli edifici, e della modalità per l'effettuazione dei controlli sugli attestati di prestazione energetica, a decorrere dal 1° gennaio 2022, in sostituzione della deliberazione n. 1.824/2016 e del provvedimento dirigenziale n. 5302/2021".

Estratto DGR 1.249/2021:

3.4 Ai sensi dell'articolo 37, comma 9, lettera a), della l.r. 13/2015, le presenti disposizioni non si applicano ai seguenti ulteriori casi:

- a) i ruderi e gli edifici diroccati di cui all'art. 52 quater della l.r. 11/1998, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- b) gli edifici dichiarati, al catasto, inagibili e i collabenti;

- c) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
- i. agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
 - ii. agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto al decreto di cui all'articolo 4 comma 1 del d.lgs. 192/2005;

Si tenga inoltre presente che essendo in corso dei lavori edili il certificatore non è nelle condizioni di poter definire correttamente i volumi scaldati da certificare e accertare le complete ed effettive caratteristiche di parte dell'impianto di climatizzazione invernale.

Si segnala che per l'immobile in oggetto il COA, interpellato dallo scrivente in merito alle casistiche di esclusione dalla redazione di APE, ha reperito presso la propria banca dati l'attestato ACE-1442-186 del 17.10.2013 (quindi decaduto) – Classe G - redatto per "Trasferimento a titolo oneroso".

(All. 03 – Documentazione fotografica).

ASTE GIUDIZIARIE® **ESTERNI**



VISTA OVEST



VISTA OVEST



ASTE
GIUDIZIARIE® VISTA SUD



VISTA SUD -EST
ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA OVEST



VISTA NORD-EST



ASTE
GIUDIZIARIE® VISTA NORD



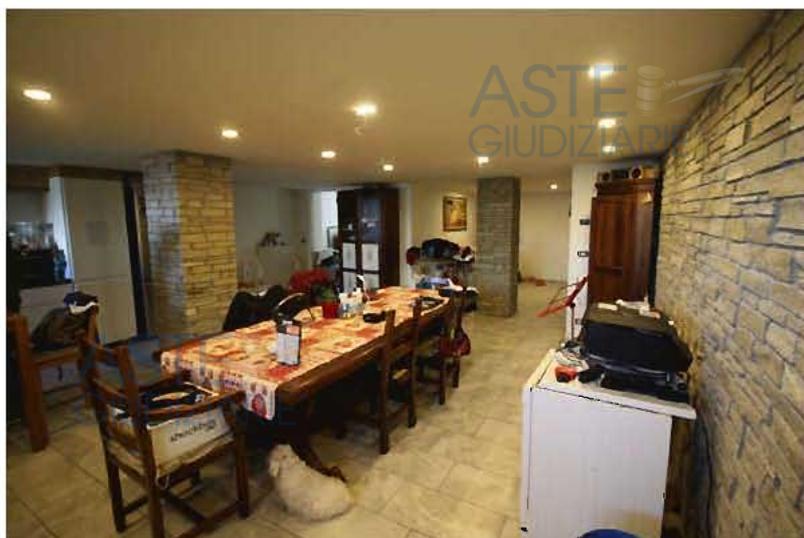
VISTA VERSO OVEST

PIANO SEMINTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO
LOCALE ORA ADIBITO A PRANZO CON ANGOLO COTTURA



PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO
LOCALE ORA ADIBITO A SOGGIORNO



PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO
LOCALE ORA ADIBITO A SOGGIORNO



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SEMINTERRATO – AUTORIMESSA / DEPOSITO



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SEMINTERRATO – AUTORIMESSA / DEPOSITO



PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO



PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO



PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO CON ANNESSO BAGNO



PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO CON ANNESSO BAGNO



PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO CON ANNESSO BAGNO



PIANO SEMINTERRATO – BAGNO CON DEPOSITO ANNESSO



CENTRALE TERMICA – LAVANDERIA



ASTE
GIUDIZIARIE® **SOGGIORNO**
Finestrone rivolto verso est



ASTE
GIUDIZIARIE® **SOGGIORNO**
Finestre rivolto verso est



ASTE
GIUDIZIARIE® **SOGGIORNO**
Finestre rivolto verso est



ASTE
GIUDIZIARIE® **SOGGIORNO**
Finestre rivolto verso est



ASTE
GIUDIZIARIE® **SOGGIORNO**
Finestrone rivolto verso est



ASTE
GIUDIZIARIE® **SOGGIORNO**
Sullo sfondo l'ingresso. La scala a chiocciola conduce al sottotetto



INGRESSO

A sinistra la cucina. La scala conduce alla zona notte



INGRESSO

A destra la cucina. A sinistra la scala conduce alla zona notte



INGRESSO
La cucina. Sullo sfondo il finestrone del soggiorno



CORRIDOIO DI ACCESSO ALLA ZONA NOTTE
Sullo sfondo la cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ZONA NOTTE – CAMERA OVEST



ZONA NOTTE – CAMERA OVEST



ASTE ZONA NOTTE – BAGNO
GIUDIZIARIE®



ZONA NOTTE – BAGNO



ASTE
GIUDIZIARIE®
CORRIDOIO ZONA NOTTE
A sinistra ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®
RIPOSTIGLIO ZONA NOTTE



ZONA NOTTE – CAMERA EST



**ZONA NOTTE – CAMERA EST
VISTA DEL SOGGIORNO**

PIANO SOTTOTETTO



SCALA DI ACCESSO AL SOTTOTETTO



SOTTOTETTO

A destra finestre verso est sullo sfondo la porta che accede a sottotetto



ASTE
GIUDIZIARIE® **SOTTOTETTO**
A destra la porta che accede a sottotetto



ASTE
GIUDIZIARIE® **SOTTOTETTO**
Sullo Sfondo le finestre rivolte a sud

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOTTOTETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOTTOTETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

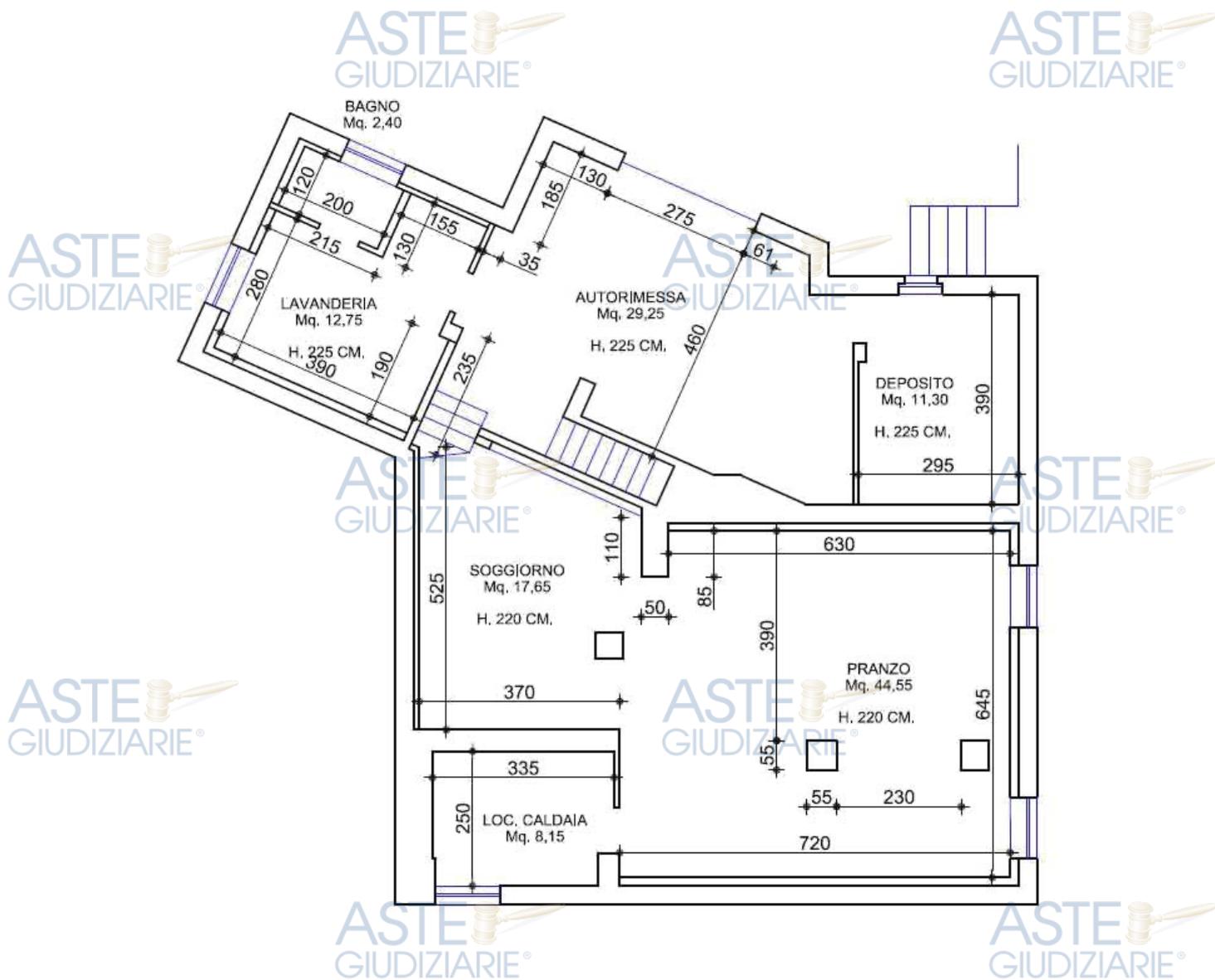


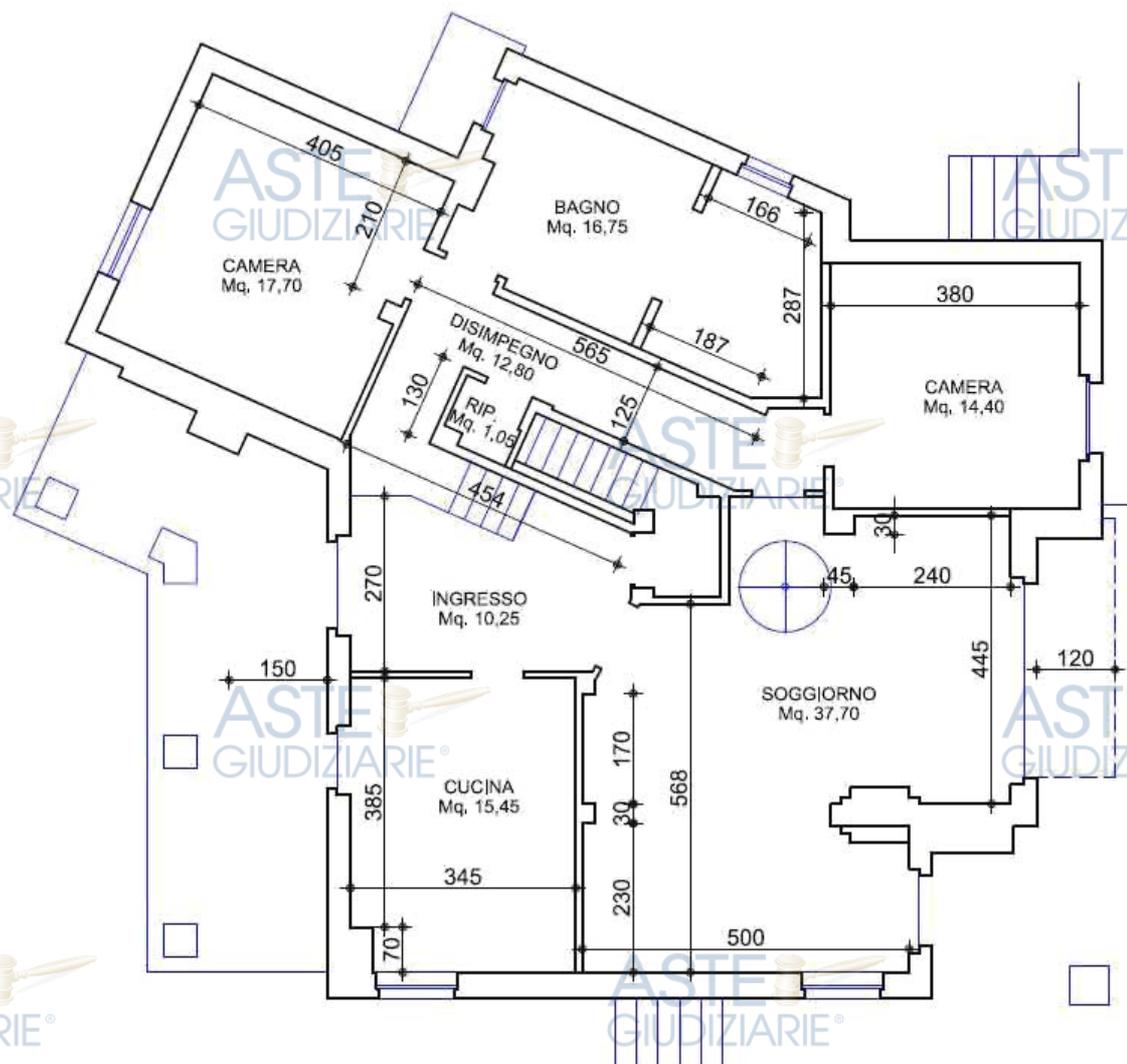
SOTTOTETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



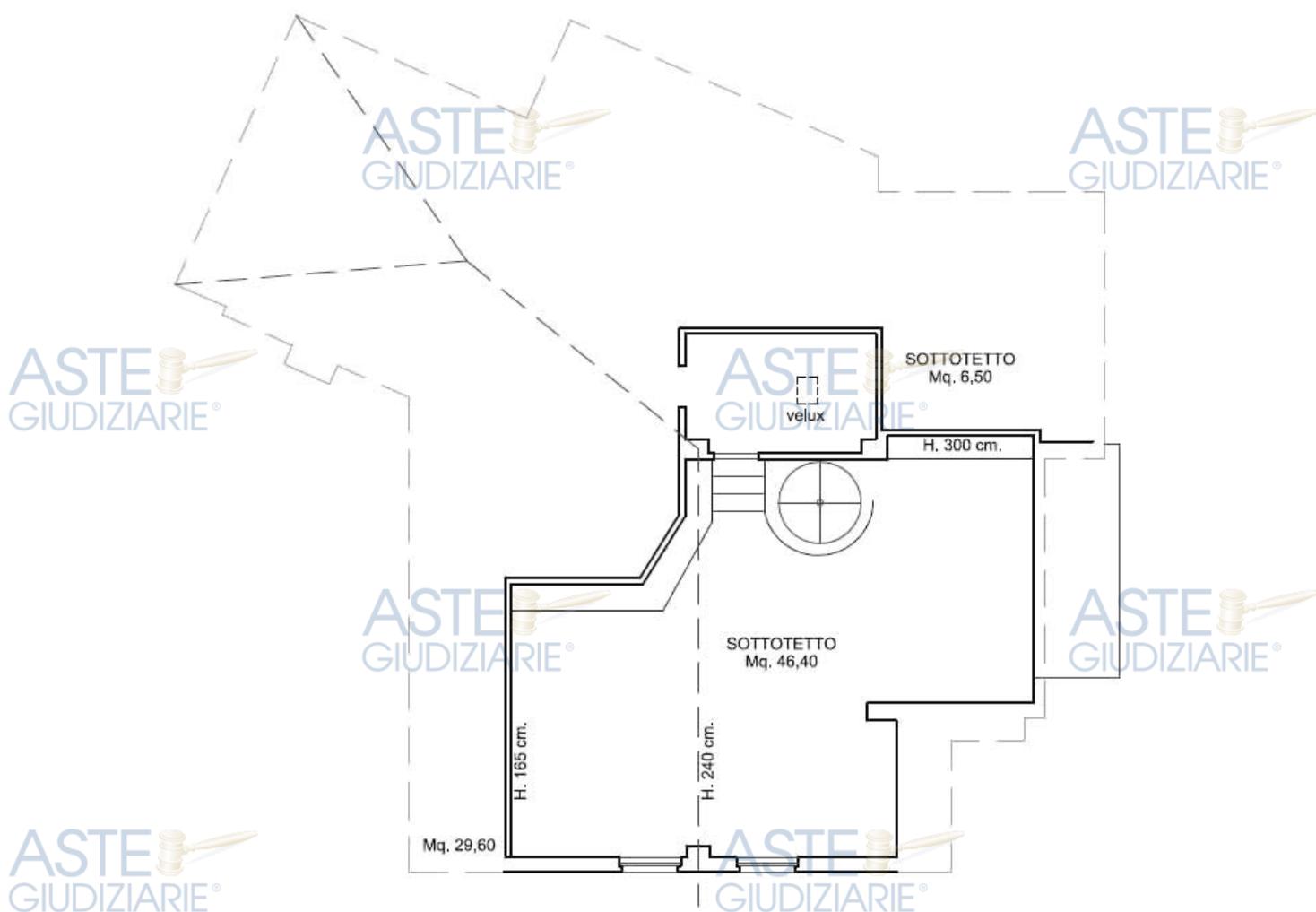
**DEPOSITO ESTERNO SITUATO NELL'ANGOLO NORD EST DELLA CORTE
A RIDOSSO DEL CONFINE DI PROPRIETÀ**

Planimetrie di rilievo dello stato reale dei luoghi**(All. 04 – Stato dei luoghi).****PIANO SEMINTERRATO****PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**



PIANO TERRA

PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



PIANO PRIMO - SOTTOTETTO

PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Superficie utile interna:

Le superfici utili dei vani che compongono la villetta in oggetto sono stimate come segue:

Piano Seminterrato Deposito / Lavanderia mq 12,75 circa; Bagno mq. 2,40 circa; Autorimessa mq 29,25 circa; Deposito mq 11,30 circa;

Soggiorno mq 17,65 circa; Pranzo mq 44,55 circa,
locale caldaia / lavanderia mq 8,15 circa.

Piano Terra

Ingresso mq 10,25 circa; Cucina mq. 15,45 circa;
Soggiorno mq 37,70 circa; Disimpegno mq 12,80 circa;
Camera mq 17,70 circa; Bagno mq 16,75 circa; Camera
mq 14,10 circa; Porticato mq. 25,95 circa; Terrazzo mq
22,00 circa; Balcone mq. 2,05 circa.

Piano Sottotetto

Sottotetto non abitabile mq 46,40 circa, Sottotetto mq
6,50 circa; Balcone mq. 5,50 circa

Superficie commerciale:

La superficie commerciale, determinata sulla base dei criteri di cui all'allegato C
"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità
immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)" del DPR 138/1998 è stima
essere pari a:

Piano Seminterrato Locali accessori mq 136,90 circa (50%) pari a mq. 68,45
Autorimessa mq 32,45 circa (50%) pari a mq. 16,25;

Piano Terreno Abitazione mq 158,50 circa (100%) pari a mq. 158,50;
di cui mq. 75,70 zona giorno e mq. 82,80 zona notte;
Balcone mq. 2,05 circa (30%) pari a mq. 0,60;
Terrazzo mq 22,00 circa (30%) pari a mq. 6,60;
Porticato mq. 25,95 circa (30%) pari a mq. 7,80.

Area verde mq 934 – (158,5 X 5) = mq 141,50 circa
(10%) pari a mq. 14,15;

Piano Primo

Sottotetto non abitabile (Soffitta) - mq 62,45 circa (50%)
pari a mq. 31,20

Altezza utile maggiore > 1,50 m;

Complessivamente pari a circa 303,55 mq. – Arrotondamento per eccesso a pari a 304,00 mq.

Altezza utile interna:

A piano seminterrato i locali deposito / lavanderia, bagno e autorimessa hanno altezza utile pari a circa 2,25 m. il deposito adiacente all'autorimessa ha altezza utile pari a 2,28 m. i locali ora adibiti ad abitazione hanno altezza utile pari a 2,20 m.

A piano primo non è possibile definire l'altezza utile della zona giorno essendo stata rimossa la pavimentazione col relativo sottofondo. La zona notte ha altezza utile pari a 2,70 m.

Il piano primo sottotetto ha altezze variabili essendo mansardato.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Terreno censito al C.T. del Comune di **Sarre**, al **Fg. 25, Mappale 626**, – Mq. 934;

Edificio di civile abitazione censito al C.F. del Comune di **Sarre**, al **Fg. 25, Mappale 626, Sub. 01**, frazione Pertusat n.16, Piano S1-T-1; Categoria catastale A/7, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale 239 mq, Rendita catastale € 1.781,81.

Proprietà [REDACTED] per la quota di 99/100

Proprietà [REDACTED] per la quota di 1/100

Autorimessa censita al C.F. del Comune di **Sarre**, al **Fg. 25, Mappale 626, Sub. 02**, frazione Pertusat n.16, Piano S1; Categoria catastale C/6, Classe 1, Consistenza 31 mq, Superficie catastale 38 mq, Rendita catastale € 115,32.

Proprietà [REDACTED] per la quota di 99/100

Proprietà [REDACTED] per la quota di 1/100

Le visure catastali attuale e storica (**All. 01 – Ispezioni catastali**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento in data 03.04.2024, Rep. 10.521 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Aosta, trascritto presso la Conservatoria di Aosta in data 06.05.2024 ai nn. 4.362 / 3.565

Intestatari catastali dell'immobile

Catastalmente gli immobili pignorati intestano a:

██████████ per la quota di 99/100

██████████ per la quota di 1/100

Si rammenta che non risulta tra i beni pignorati il basso fabbricato, adibito a deposito, posizionato a ridosso del confine tra i mappali 626, 309, 299 e 719. Si suppone che non sia rientrato tra i beni oggetto del pignoramento poiché non risulta censito presso l'Agenzia del territorio.

Planimetrie catastali

La planimetria catastale del **subalterno 01** attualmente presente nella banca dati dell'Agenzia del territorio, redatta dal geom. Suffredini Flavio, è stata depositata in data 01.10.2019.

A piano seminterrato riporta la distribuzione interna riscontrata in sede di sopralluogo che è difforme rispetto a quanto sin qui concessionato.

La suddetta planimetria ha sostituito la planimetria catastale, sempre redatta dal geom. Suffredini Flavio, depositata in data 25.09.2019 che rappresentava quanto riportato negli elaborati di progetto autorizzati a firma del geom. Henriod Edy.

La destinazione d'uso "deposito", come sopra già indicato, non trova riscontro con la destinazione d'uso riscontrata durante il sopralluogo.

La planimetria del piano terreno, essendo in corso lavori edili che hanno comportato la demolizione di tramezze interne è attualmente inattendibile e non verificabile.

Anche a piano primo sottotetto sono iniziati dei lavori di demolizione pertanto al momento la planimetria agli atti non è attendibile e quindi verificabile.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Aosta

| | | | |
|---|--|---|--|
| Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 25 Particella: 626 Subalterno: 1 | | Compilata da: Suffredini Flavio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Aosta | |
| Frazione Pertusat: _____ | | civ. 16 | |
| N. 01197 | | | |

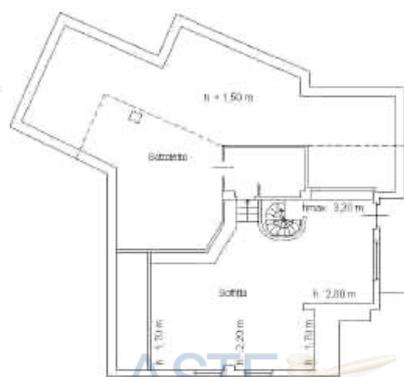
teda n. 1 Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO



la planimetria in atti

23/01/2025 - n. T57520 - Richiedente: D.ROSSI/ROSSI, 243368

PIANO PRIMO



Planimetria catastale - Subalterno 01 - del 01.10.2019.

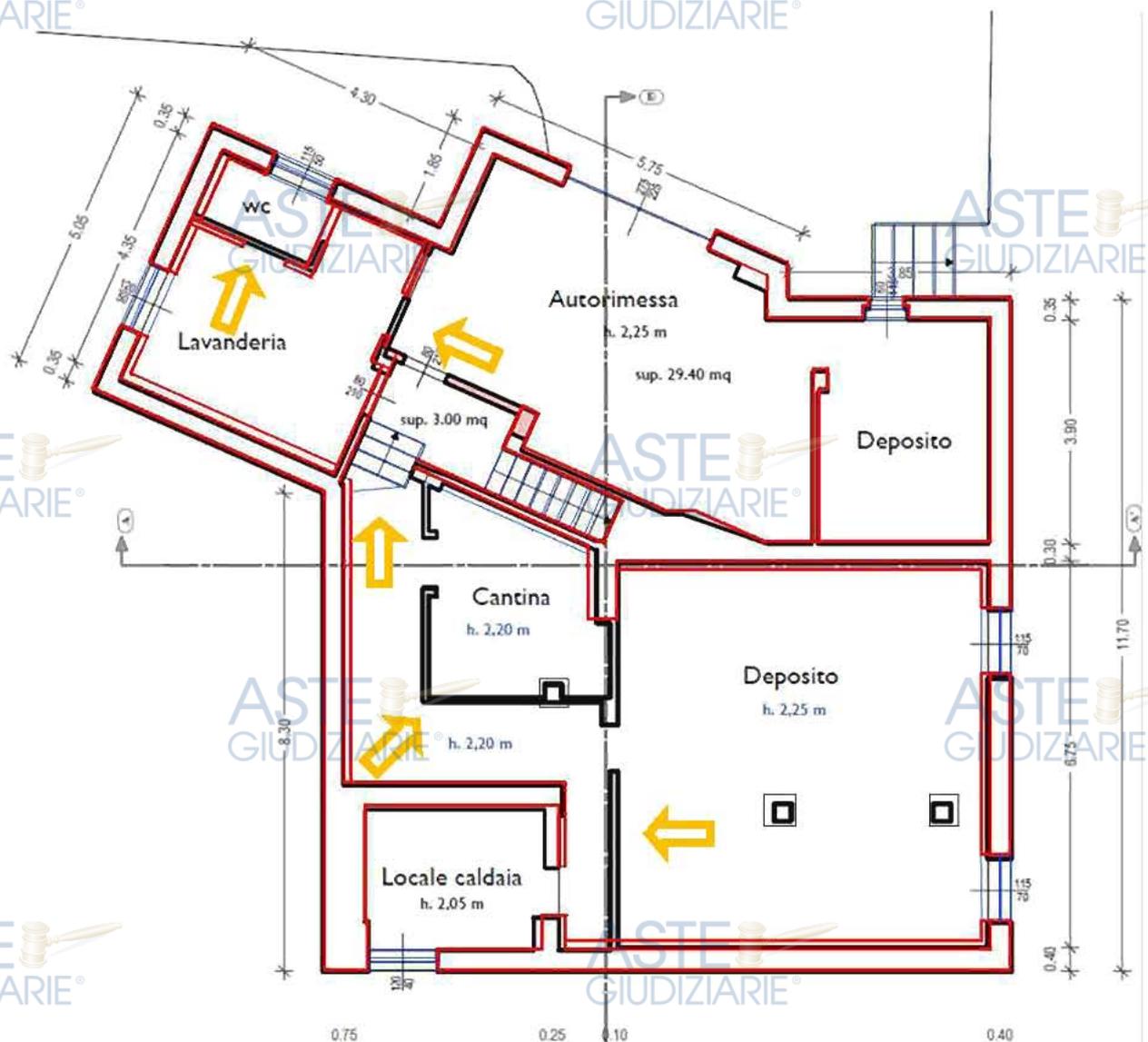
La planimetria catastale del **subalterno 02** (autorimessa) attualmente presente nella banca dati dell'Agenzia del territorio, redatta dal geom. Suffredini Flavio, è stata depositata in data 25.09.2019.

La distribuzione interna trova riscontro con quanto sin qui autorizzato.

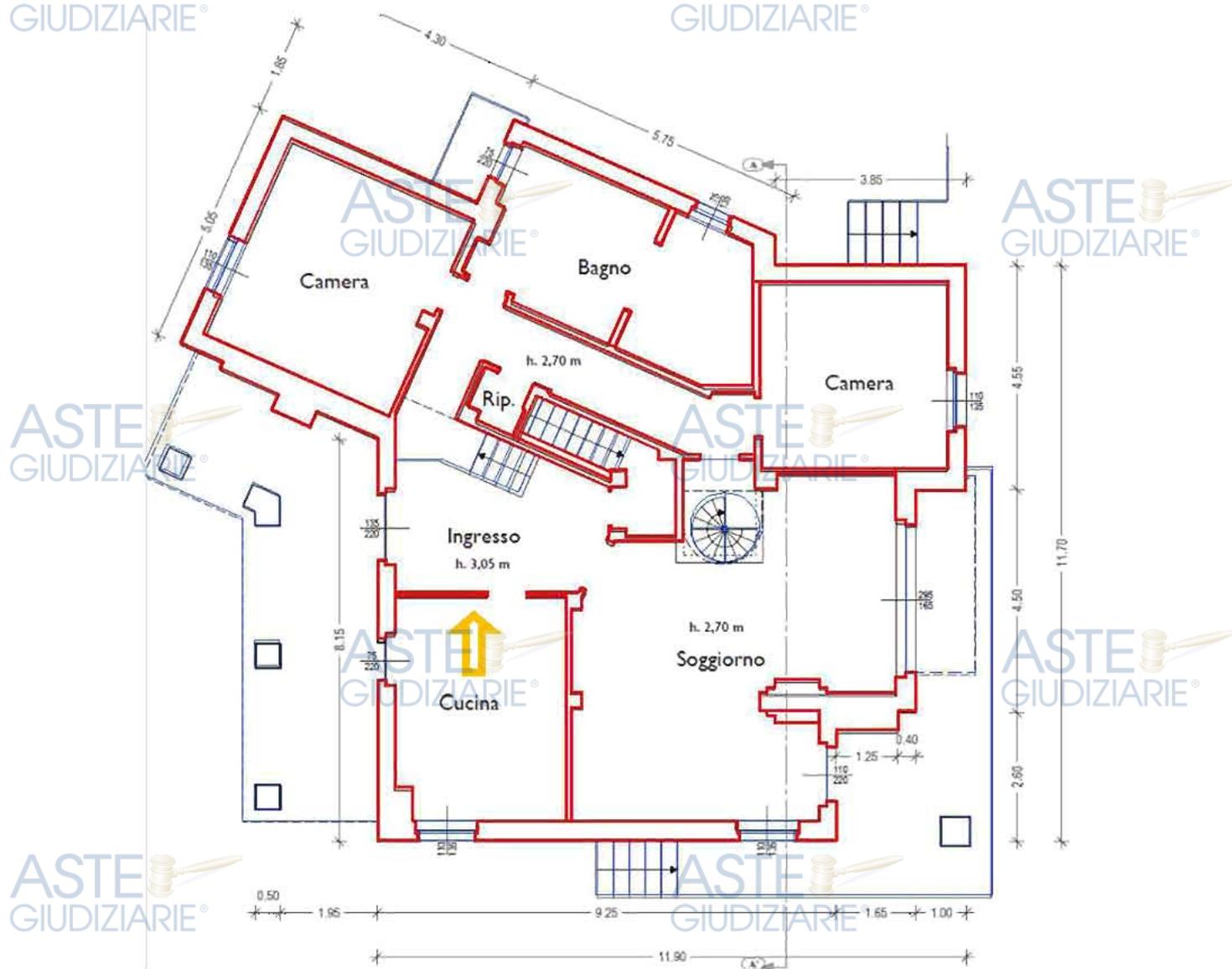


La destinazione d'uso "autorimessa" non trova pieno riscontro con la destinazione d'uso accertata durante il sopralluogo essendo il vano dotato di porta scorrevole di tipo civile al posto di porta sezionale o similare solitamente installata all'ingresso di un locale destinato ad autorimessa e, inoltre, il vano risulta parzialmente arredato come locale ad uso abitazione (console con specchiera, madia in legno con ante cieche alla base sormontata da credenza con ante a vetri, madia in legno con ante cieche e cassetti alla base sormontata da elemento dotato di cassetti e mensole).





Rilievo piano seminterrato (rosso) sovrapposto su elaborato permesso di costruire in sanatoria 31/2018 con indicazione grafica delle difformità



Rilievo piano terreno (rosso) sovrapposto su elaborato permesso di costruire in sanatoria 31/2018

La freccia gialla indicata la tramezza demolita

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|------------------------------------|----------|
| Compilato da: Suffredini Flavio | |
| Iscritte all'albo: Geometri | |
| Prov. Aosta | N. 01197 |

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Aosta

| | |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Sarre | Protocollo n. AO0034924 del 25/09/2019 |
| Sezione: Foglio: 25 Particella: 626 | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

PIANO SEMINTERRATO



Estratto elaborato planimetrico geom. Suffredini – Anno 2019

Alla luce delle difformità riscontrate, sopra brevemente descritte, sarà necessario procedere, a lavori di ristrutturazione finiti, con l'aggiornamento delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico.

Si stima che l'onorario per effettuare gli aggiornamenti di cui sopra ammonti a euro 750,00 (settecento cinquanta/00) circa oltre cassa previdenza professionale e iva a cui vanno sommati gli oneri catastali per un importo pari a euro 70 (settanta/00). Totale costi regolarizzazione pari a **euro 820,00** (otto centoventi/00) oltre cassa previdenza professionale e iva. Si ritiene che siano necessari almeno 30 giorni per la chiusura dell'iter burocratico.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO costituito da:

Terreno censito al C.T. del Comune di **Sarre**, al **Fg. 25, Mappale 626**, - Mq. 934;

Edificio di civile abitazione censito al C.F. del Comune di **Sarre**, al **Fg. 25, Mappale 626, Sub. 01**, frazione Pertusat n.16, Piano S1-T-1; Categoria catastale A/7, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale 239 mq, Rendita catastale € 1.781,81.

Proprietà [REDACTED] per la quota di 99/100

Proprietà [REDACTED] per la quota di 1/100

Autorimessa censita al C.F. del Comune di **Sarre**, al **Fg. 25, Mappale 626, Sub. 02**, frazione Pertusat n.16, Piano S1; Categoria catastale C/6, Classe 1, Consistenza 31 mq, Superficie catastale 38 mq, Rendita catastale € 115,32.

Proprietà [REDACTED] per la quota di 99/100

Proprietà [REDACTED] per la quota di 1/10

Tutti gli immobili sopra elencati sono ubicati in frazione Pertusat n. 16 – 11010 – Sarre (AO);

Titoli abilitativi. (All. 05 – Titoli abilitativi ecc).

- ❖ **Permesso edilizio** rilasciato in data **30.06.1972** intestato a Robiolo Flavio. *“Costruzione di una casa di civile abitazione”*.
- ❖ **Inizio lavori in data 20.07.1972**
- ❖ **Fine lavori in data 28.12.1972**
- ❖ **Collaudo opere in cemento armato** a cura ing. Campane Vincent in data 15.07.1977 - Registrato presso archivio opere cemento armato RAVA al Prot. 2432/66/110 in data **26.07.1977**
- ❖ **Abitabilità rilasciata in data 21.11.1979.**

- ❖ **Autorizzazione edilizia n.7-5/91 del 14.05.1991** intestata a Robiolo Flavio. *“Manutenzione Straordinaria per sostituzione serramenti esterni”*

- ❖ **Permesso di costruire in sanatoria 31/2018** rilasciato in data 18.04.2019 intestato a [REDACTED]. *“Sanatoria di opere eseguite in parziale difformità dal progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 7-06/72 del 30/06/1972.*

- ❖ **Inizio lavori in data 19.04.2019**

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Gli immobili censiti al catasto fabbricati Fg.25 – mappale 626 - sub. 1 e sub. 2 e al catasto terreni Fg.25 – mappale 626 di metri quadri 934 sono divenuti di proprietà dei signori [REDACTED], per la quota di 99/100, e [REDACTED], per la quota di 1/100, per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Aosta in data 24.01.2014 ai nn.752./559. Al momento dell'atto gli acquirenti hanno dichiarato di essere di stato civile libero;

Ai suindicati [REDACTED] gli immobili sopra catastalmente identificati sono prevenuti per successione legale in morte di [REDACTED] deceduto a [REDACTED], giusta denuncia del 14.02.2013 num.117 vol.9990/13, trascritta presso la Conservatoria di Aosta in data 24.04.2013 ai nn.3883 / 2988 e relativa nota di accettazione tacita di eredità derivante da atto per notaio Saia Francesco del 20.01.2014, rep. 104579 / 29794, trascritto presso la Conservatoria di Aosta in data 24.01.2014 ai nn.751 / 558 con la quale il coniuge superstite [REDACTED] ed

i figli [REDACTED] ricevono ed accettano la quota di
1/3 di piena proprietà ciascuno;

Al suindicato [REDACTED] l'area edificabile riportata al catasto Terreni Fg.25
– mappale 626 di metri quadri 1.355 è pervenuta per acquisto fattone da
[REDACTED], mentre l'altra parte
dell'area riportata al catasto Terreni Fg.25 – mappale 309/b di metri quadri 415
è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED] nata a Sarre il
10.03.1896, in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Luigi Berton del
15.11.1969, trascritta presso la Conservatoria di Aosta in data 23.12.1969 ai
nn.7613 / 6218.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra elencati costituiscono villetta
monofamiliare edificata a metà degli anni settanta del secolo scorso in forza dei
titoli abilitativi indicati al precedente punto 4.

Difficoltà riscontrate rispetto ai titoli concessori

A seguito del sopralluogo si è riscontrata una sostanziale corrispondenza della
sagoma esterna e della distribuzione interna a piano terreno, per le parti non
ancora interessate dai lavori edili di demolizione (zona giorno), e primo (Sub.01)
con quanto riportato negli elaborati di progetto di cui al permesso di costruire in
sanatoria 31/2018 del 18.04.2019 tenuto conto delle tolleranze costruttive di cui
all'art. 80 bis della LR 11/98.

Per contro si è riscontrato che a piano seminterrato sono state apportate le
seguenti modifiche:

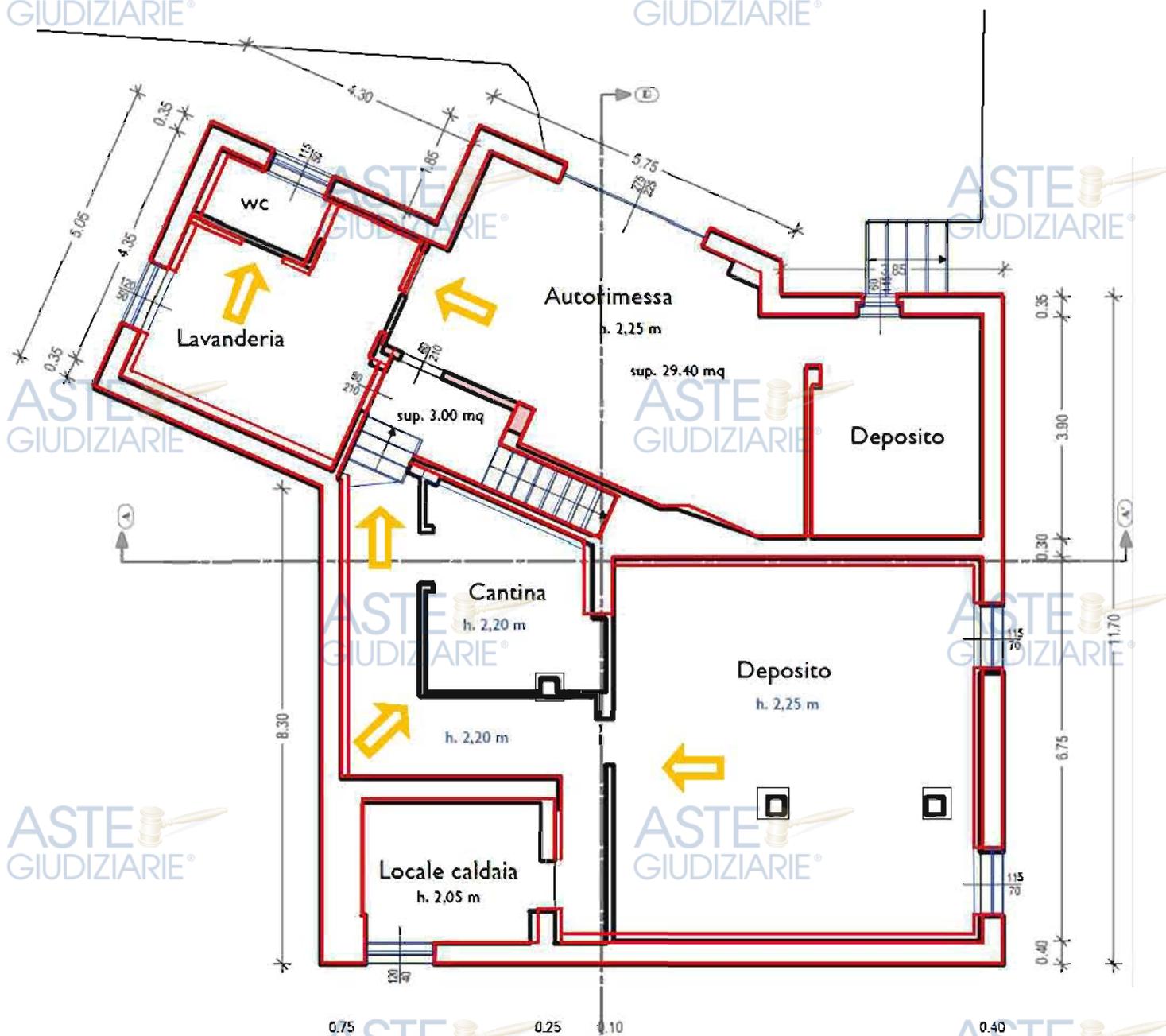
- ❖ Non è stata realizzata la prevista cantina e il corridoio che avrebbe
consentito l'accesso a quest'ultima e al previsto deposito. Questi locali



sono inoltre stati ribassati per potere installare dei faretti a soffitto riducendo l'altezza utile prevista dal progetto pari a 225 cm a 200 cm. ;

- ❖ Non è stata realizzata la porta che dal vano scale interno, di collegamento tra piano seminterrato e terreno, doveva consentire l'accesso alla lavanderia;
- ❖ È stata spostata la porta che dall'autorimessa, ora locale giorno / garage, consente l'accesso al deposito / lavanderia;
- ❖ È stata spostata la porta che consente l'accesso al servizio igienico ricavato all'interno del deposito / lavanderia.
- ❖ Al momento del sopralluogo non è ancora stata eretta la tramezza che compartimenta il vano scale interno che conduce al piano terra;





Rilievo piano seminterrato (rosso) sovrapposto su elaborato permesso di costruire in sanatoria 31/2018
Le frecce gialle indicano le difformità

L'attuale distribuzione interna del piano seminterrato, non rispondente a quanto sin qui autorizzato, è rappresentata nella planimetria catastale redatta dal geom. Suffredini Flavio in data 01.10.20219 sotto riportata.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Aosta

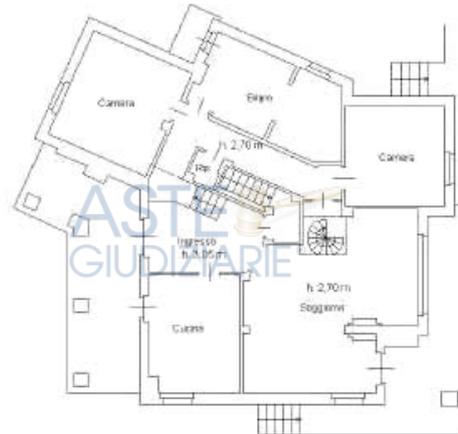
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarze
Frazione Pertusat civ. 16

| | |
|---|--|
| Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 25 Particella: 626 Subalterno: 1 | Compilata da: Suffredini Flavio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Aosta N. 01197 |
|---|--|

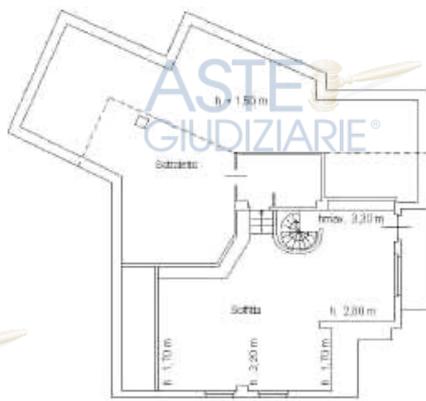
Carta n. 1 Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



la planimetria in atti
23/01/2025 - n. T57520 - Richiedente: DRGSDR09R11A316N

Planimetria catastale - Subalterno 01 - del 01.10.2019.

Le difformità sopra elencate, per quanto sin qui si è potuto valutare, rientrano nella tipologia di difformità parziale prevista dall'art. 80 (Provvedimenti conseguenti a difformità parziali) della legge regionale 06.04.1998 n. 11. Per quanto si è potuto valutare esse non dovrebbero comportare né aumenti volumetrici né di superficie urbanistica pertanto tali opere potrebbero essere sanate previa acquisizione di regolare titolo abilitativo in sanatoria così come previsto dall'art. 84 (Sanatoria) della succitata legge regionale (vedi nota dell'Ufficio tecnico del 21.01.2025 – prot.1.459), secondo le procedure di cui all'art. 84 e 60 bis (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire) della stessa legge regionale.

Dalla nota del Servizio Tecnico, Prot. 2.474/2005 del 06.03.2025, sotto riportata risulta che:

- a) *le modifiche apportate ai vani del seminterrato, attualmente destinati a soggiorno e sala da pranzo con angolo cottura possono essere sanate ripristinando gli usi accessori precedentemente autorizzati, che prevedevano la presenza saltuaria e non continuativa di persone al loro interno, quali ad esempio taverne, depositi o autorimesse;*
- b) *le modifiche apportate al locale del seminterrato, originariamente destinato ad autorimessa, possono essere sanate ripristinando gli usi accessori precedentemente autorizzati, che prevedevano la presenza saltuaria e non continuativa di persone al loro interno, quali ad esempio taverne, depositi o autorimesse. La presenza di due posti auto a servizio dell'unità abitativa nella corte di pertinenza era già richiesta in origine e va mantenuta indipendentemente dalla presenza o meno dell'autorimessa*

Riguardo al basso fabbricato con struttura in legno installato in corrispondenza dell'angolo nord est della corte di proprietà si ritiene che esso, nella condizione in cui si trova, non possa essere sanato poiché non rispetta le distanze dai

confini di proprietà pari a 5,00 ml, queste derogabili con l'assenso scritto del confinante (Art. 27 Comma 6 del regolamento edilizio), e le distanze tra gli edifici pari a 10,00 ml, pertanto, al momento, si ipotizza di dover procedere con il ripristino dei luoghi.

Dalla nota del Servizio Tecnico, Prot. 2.474/2005 del 06.03.2025, sotto riportata risulta che:

- c) *il basso fabbricato posto a ridosso dei confini del lotto non rispetta la distanza dai confini di proprietà pari a 5,00 ml. Ai sensi dell'art. 27 comma 6 del Regolamento Edilizio tale distanza è derogabile, fatto salvo il rispetto della distanza minima delle costruzioni, con l'assenso del confinante espresso attraverso scrittura privata registrata. L'acquisizione di tale assenso non esime dalla verifica degli indici urbanistici relativi alla superficie coperta ed alla distanza dai fabbricati. In assenza dei requisiti sopra citati si dovrà procedere al ripristino dei luoghi.*

Procedure per l'ottenimento della sanatoria.

Le opere realizzate internamente al fabbricato che non prevedano mutazioni d'uso rispetto a quanto già autorizzato possono essere regolarizzate, a condizione che siano precedentemente ripristinate tutte le condizioni di sicurezza, mediante presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 82 (Provvedimenti conseguenti alle violazioni in tema di denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera) della Legge regionale 11/1998.

La sanzione prevista è la minima di € 516,46. I diritti di segreteria sono di € 60,00. (Vedasi nota Ufficio tecnico Prot. 2.474/2005 del 06.03.2025).

Escludendo la delocalizzazione all'interno della corte di proprietà del basso fabbricato si quantificano in **euro 2.500,00** (duemila cinquecento/00) i **costi necessari per la sua rimozione**, il trasporto e lo smaltimento presso discarica autorizzata delle macerie e il ripristino del sedime in area verde.

Si stima che l'onorario per la redazione della **pratica edilizia di sanatoria** possa essere pari a **euro 2.500,00** (duemilacinquecento/00).

Totale costi regolarizzazione pari a euro 5.577,00 (cinquemila cinquecento diciassette/00) ipotizzando l'applicazione della **sanzione minima pari a € 517,00** e il pagamento dei **diritti di segreteria pari a € 60,00** (sessanta/00).

Si ritiene che siano necessari almeno 180 giorni per la chiusura dell'iter burocratico.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata che risulta residente presso l'immobile in oggetto dal 26.04.2019.

Nello stato di famiglia della debitrice esecutata risultano iscritte anche le due figlie maggiorenni.

L'esecutato risulta iscritto in AIRE il 11.05.2021 per espatrio / residenza estero e al momento risulta residente in Francia.

(All. 06 – Certificati ufficio anagrafe – Agenzia Entrate.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- ✓ regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 820,00** come determinato in risposta al quesito 3.
- ✓ regolarizzazione difformità edilizio-urbanistica, con un costo pari a **circa euro 5.577,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- ✓ redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 0,00**;

Per un totale di euro 6.397,0 arrotondati per eccesso a euro 6.400,00 (seimila quattrocento/00)

I suddetti costi saranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura.

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 27.12.2024 (**All. 07 – Ispezioni notarili**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ✓ **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 06.05.2024 ai nn.4362 / 3565 emesso dal Tribunale di AOSTA e notificato il 03/04/2024 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/100 del diritto di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 99/100 del diritto di proprietà a favore della banca nazionale del lavoro Spa con sede in Roma, gravante sugli immobili riportati al catasto Fabbricati Fg.25 – mappale 626 - Sub. 1 e sub. 2 e al catasto Terreni Fg.25 – mappale 626 di metri quadri 934.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni di cui alla presente esecuzione non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Gli immobili oggetto della presente esecuzione non sono gravati da censo, livello, uso civico ecc.

Sugli immobili oggetto della presente esecuzione non si trovata traccia di vincoli.

Vincoli Urbanistici:

L'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade in Fascia F3 (Area a bassa pericolosità) del comma 1 dell'art.35 (Frane) della legge regionale 11/98.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Si stima, tenuto conto attualmente l'edificio è in parte adibito a cantiere edile, che le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile possano essere

comprese indicativamente tra euro 1.500,00 / 2.000,00 (euro mille cinquecento / duemila/00)

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tributi del comune di Sarre (AO) si è riscontrato che:

IMU: non risulta nulla da versare in quanto abitazione principale fino all'11 maggio 2021 e poi affidata con ordinanza del giudice alla sig.ra TRIVELLATO Agnese (art. 1 comma 741 L. 160/2019);

TARI: correttamente versata fino all'anno 2020. Risulta ancora dovuta una rata del 2020 pari a € 203,00 (emesso sollecito n. 102 del 4/7/2024)

SERVIZIO IDRICO: correttamente versata fino all'anno 2021. Manca il versamento relativo all'anno 2022 pari a € 121,32 (emesso sollecito n. 79 del 22/7/2024)

IMU: non risulta nulla da versare in quanto abitazione principale

TARI: correttamente versata dall'anno 2021 al 2023. L'acconto TARI 2024 è stato correttamente versato.

SERVIZIO IDRICO: la bolletta dell'anno 2023 è stata correttamente versata. Dal 1° gennaio 2024 il nuovo gestore del servizio idrico è la società Services des eaux Valdôtaines.

Al momento della verifica risulta quindi che **vi sono insoluti per euro 324,32** (trecento ventiquattro/32)

(All. 8 – Certificati ufficio tributi).

Procedimenti in corso:

Espropriazione immobiliare a seguito pignoramento

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 06.05.2024 ai nn.4362 / 3565 emesso dal Tribunale di AOSTA e notificato il 03.04.2024 – rep. 10.521/- contro [REDACTED] per la quota di 1/100 del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di 99/100 del diritto di proprietà a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in ROMA, gravante sugli immobili riportati al Catasto Fabbricati Fg. 25 – Mappale 626 - Sub. 1 e sub. 2 e al Catasto Terreni Fg. 25 – Mappale 626 di metri quadri 934.

“La Banca Nazionale del Lavoro Spa ha notificato atto di precetto in data 17.01.2024 con l'intimazione di pagamento della somma di euro 340.738,25 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.”

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto dell'esecuzione lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di stima quello sintetico comparativo, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: **l'Osservatorio del mercato immobiliare** OMI dell'Agenzia delle Entrate - **I^ Semestre 2024** - e la **Conservatoria di Aosta** presso la quale si è trovato atto acquisto rogito notaio Marozz Giampaolo di Aosta trascritto telematicamente ai numeri 10.507 / 8.579 in data 31.10.2024 avente per oggetto gli immobili censiti al:

Foglio 23 - Mappale 350

Sub.16 (A7 - Classe 2 - Vani 18 - Rendita € 2.649,42);

Sub.01 (C6 - Classe U - Mq. 49 - Rendita € 146,78);

Sub.09 (C6 - Classe 1 - Mq. 15 - Rendita € 45,00);

Sub.10 (C6 - Classe 1 - Mq. 15 - Rendita € 45,00);

Sub.11 (C6 - Classe 1 - Mq. 12 - Rendita € 36,00);

Sub.12 (C6 - Classe 1 - Mq. 12 - Rendita € 36,00);

Sub.13 (C6 - Classe 1 - Mq. 12 - Rendita € 36,00);

Sub.15 beni comuni non censibili a tutti i subalterni.

Il prezzo di vendita per l'immobile sopra catastalmente identificato è stato stabilito a corpo in Euro 1.375.000,00 (un milione trecento settacinquemila/00).

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile oggetto dell'esecuzione è pari a **304,00 mq** così calcolati:

| Fg.25 Nr.262 Sub.01 (A7) | | | |
|---------------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------|
| PIANO TERRA | ALLOGGIO ZONA GIORNO | 75,70 X 1,00 | 75,70 |
| | ALLOGGIO ZONA NOTTE | 82,80 X 1,00 | 82,80 |
| | ALLOGGIO BALCONE | 2,05 X 0,3 | 0,62 |
| | ALLOGGIO TERRAZZO | 22,00 X 0,3 | 6,60 |
| | ALLOGGIO PORTICATO | 25,95 X 0,3 | 7,79 |
| | | 208,50 | 173,50 |
| PIANO VERDE | AREA VERDE | | |
| | 934 - (158,5 X 5) = 141,5 mq | 141,50 X 0,1 | 14,15 |
| PIANO PRIMO | SOTTOTETTO NON ABITABILE | 62,45 X 0,5 | 31,23 |
| | Altezza Utile > 1,50 m | | |
| | | | Arrottondati a |
| | | | 218,88 |
| | | | 219,00 |

| Fg.25 Nr.262 Sub.02 (C6) | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------|---------------|
| PIANO SEMINTERRATO | AUTORIMESSA | 32,45 X 0,5 | 16,23 |
| | LOCALI ACCESSORI DIRETTI | 136,9 X 0,5 | 68,45 |
| | | 169,35 | |
| | | | Arrotondati a |
| | | 84,68 | 85,00 |

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti presso le **banche dati**:

- ✓ **OMI – I^a Semestre 2024** – Sarre - Zona Centrale/ capoluogo e frazioni - da cui si evince che le Ville – Villini hanno un **valore di mercato massimo pari a euro 2.500,00 a mq e minimo pari a € 1.950,00 a mq.** per uno stato conservativo normale;
- ✓ **Immobiliare.it** secondo cui *“A febbraio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **euro 2.066,00 al metro quadro**, con un aumento del **7,27% rispetto a febbraio 2024** (1.926 €/mq) Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sarre ha raggiunto il suo massimo nel mese di febbraio 2025, con un valore di **euro 2.066,00 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato luglio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.725 al metro quadro.”*

Conservatoria di Aosta:

- ✓ Dal **rogito notaio Marcoz** Giampaolo di Aosta **trascritto** telematicamente ai numeri **10.507 / 8.579 in data 31.10.2024** si evince che l'**immobile oggetto della compravendita, sito in frazione Pertusat 15, è stato pagato euro 1.375.000,00** (un milione trecento settancinquemila/00). (**All. 9 – Atto Marcoz**).

L'immobile in oggetto è stato venduto con la mediazione dell'impresa individuale [REDACTED]

L'annuncio commerciale, reperito in rete, dichiara che la superficie commerciale è pari a 738,00 mq e la richiesta era di € 1.590.000,00 pari ad un prezzo di vendita pari a circa 2.155,00 €/mq.

Estratto annuncio [REDACTED] reperito sul sito Immobiliare.it

https://www.immobiliare.it/annunci/112886439/?entryPoint=map

€ 1.590.000
5+ 450 m²

Foto Descrizione Caratteristiche Planimetria Mappa

47 Foto Planimetria Video

Villa unifamiliare frazione Pertusat 15, Sarre
Sarre • Frazione Pertusat

5+ locali 450 m² 3+ bagni
No Ascensore Balcone Lusso

€ 1.590.000

Caratteristiche

- Tipologia**
Villa unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile signorile
- Piano**
Da seminterrato a piano terra, 1
- Ascensore**
No
- Locall**
5+
- Cucina**
Cucina abitabile
- Arredato**
Parzialmente Arredato
- Terrazzo**
Sì
- Riscaldamento**
Autonomo, a pavimento, alimentato a gasolio
- Contratto**
Vendita
- Piani edificio**
3
- Superficie**
450 m² | commerciale 738 m²
- Camere da letto**
5
- Bagni**
3+
- Balcone**
Sì
- Box, posti auto**
2 in box privato/box in garage, 5 in parcheggio/garage comune
- Climatizzazione**
Autonomo, freddo/caldo

Considerato che:

- ✓ gli immobili oggetto dell'esecuzione si trovano nella stessa località in cui si trovano gli immobili di cui al rogito notaio Marcoz sopra citato;
- ✓ le superfici commerciali degli immobili oggetto di espropriazione sono molto inferiori rispetto a quelli di cui all'atto notaio Marcoz pertanto si può ragionevolmente ritenere che il prezzo di vendita a metro quadrato possa, nel caso dell'esecuzione, essere superiore rispetto a quello desumibile dall'atto Marcoz e perciò riconducibile alle indicazioni di cui all'OMI;

si ritiene che il più probabile valore di stima degli immobili interessati dell'esecuzione è di euro 456.000,00 (quattrocento cinquantaseimila/00) attribuendo il valore venale di €/mq 1.750,00 (-30% di 2.500,00 per vetustà) alle superficie commerciale dei vani principali e accessori non oggetto di lavori edili; il valore commerciale di €/mq. 875,00 alle superfici commerciali dei vani principali oggetto dei lavori di ristrutturazione; e il valore venale di €/mq 1.200,00 (valore massimo OMI) all'autorimessa (soggiorno) viste le finiture.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 5.577,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 820,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 0,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € 0,00 circa

Totale detrazioni pari a euro 6.397,00 arrotondati per eccesso a euro 6.400,00 (seimila quattrocento/00)

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 6.400,00.**
($V = € 456.000,00 - € 6.400,00 = € 449.600,00$)

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 449.600,00** (quattrocento quaranta novemila seicento euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

-5% di euro 449.600,00 corrisponde ad una detrazione di euro € 22.480,00 da cui euro 449.600,00 – euro 11.240,00 = **euro 427.120,00** (quattrocento ventisettemila centoventi euro) **arrotondati per difetto a € 427.00,00** (quattrocento ventisettemila euro).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata indivisa** è pari a **euro 438.360,00**

Saint-Christophe 22.03.2025

L'ESPERTO STIMATORE



ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1** Ispezioni catastali
- ALLEGATO 2** Cartografie
- ALLEGATO 3** Documentazione fotografica
- ALLEGATO 4** Stato dei luoghi
- ALLEGATO 5** Titoli abilitativi, agibilità, collaudo statico, conformità impianti
- ALLEGATO 6** Dichiarazione ufficio anagrafe – Agenzia entrate
- ALLEGATO 7** Ispezioni notarili
- ALLEGATO 8** Dichiarazione ufficio tributi
- ALLEGATO 9** Atto notai Marcoz e annuncio immobiliare.