

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 37/2024

CREDITORE PROCEDENTE CONDOMINIO CHATELET

contro

DEBITORE ESECUTATO [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina e box auto in contesto condominiale

Via Strata statale 26 n.46 – frazione Entreves – 11013 – Courmayeur (AO)

Foglio 47 – Mappale 363 – Subb. 09 e 33



Esperto stimatore: Da Rugna Arch Sandro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 26.09.2024 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 10.10.2024 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. Fantini Fabio, alla verifica della completezza della



documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11.11.2024.

In data 28.11.2024 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 dal n. 01 al n. 04 sotto elencati.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 01 che comprende gli immobili dal n.01 al n. 04 sotto elencati.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- 1) **proprietà superficaria 1.000/1.000 di un'abitazione di tipo civile**, sito in Courmayeur (AO), Strada statale 26 n. 46, ubicato al piano terreno, censito al C.F. del Comune di Courmayeur al **foglio 47, particella 363, sub. 05**, categoria catastale A2, numero vani catastali 4,5;
- 2) **proprietà superficaria 1.000/1.000 di box auto**, sito in Courmayeur (AO), Strada statale 26 n. 46, ubicato al piano primo sotterraneo censito al C.F. del Comune di Courmayeur al **foglio 47, particella 363, sub. 25**, categoria catastale C6, consistenza 14 mq;
- 3) **proprietà superficaria 53,18/1.000 di locale lavanderia comune**, sito in Courmayeur (AO), Strada statale 26 n. 46, ubicato al piano primo sotterraneo, censito al C.F. del Comune di Courmayeur al **foglio 47, particella 363, sub. 19**, categoria catastale C2, consistenza 17 mq;
- 4) **proprietà superficaria 53,18/1.000 di un locale comune**, sito in Courmayeur (AO), Strada statale 26 n. 46, ubicato al piano primo sotterraneo censito al C.F. del Comune di Courmayeur al **foglio 47, particella 363, sub. 38**, categoria catastale C2, consistenza 48 mq;

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili interessati dall'esecuzione, per loro natura, NON sono "comodamente" divisibili trattandosi di alloggio di civile abitazione, cantina pertinenziale (Sub.05), box auto (Sub.25) e posto auto esterno assegnato in uso esclusivo. La vendita della sola autorimessa, disgiunta quindi dall'alloggio, andrebbe ad incidere negativamente sui parametri urbanistici oltre che sul valore complessivo del lotto. Anche la vendita disgiunta della cantina o del posto auto esterno dall'alloggio



inciderebbe notevolmente sul valore venale del bene. Discorso analogo vale per la lavanderia comune (Sub.19) e la sala comune (Sub.38)

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- ✓ Accettazione espressa di eredità [REDACTED]
[REDACTED] trascritta alla Conservatoria di Aosta in data [REDACTED]
Atto di successione legittima [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 01 – Ispezioni catastali**).

Si segnala che i beni pignorati catastalmente risultano ancora intestati al signor [REDACTED] non essendo stata presentata la dichiarazione di successione telematica e la relativa domanda di voltura.

Si stima che gli oneri relativi alla presentazione della dichiarazione di successione telematica e la relativa domanda di voltura per i soli immobili oggetto dell'esecuzione ammontino a circa euro 1.000,00 per spese tecniche e pari a circa euro 4.100,00 per imposte ipo-catastali (3%) qualora presentata dal coniuge oltre a imposta di bollo e tassa ipotecaria non esattamente quantificabili in quanto in attesa di definizione dei termini di applicazione delle stesse da parte dell'agenzia delle entrate.

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 la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Navigatore Cartografico SCT (3.46.0)

Login

Espandi/Riduci

- Valutazione
- Contatti
- Funzioni speciali
- Gestione Repertorio
- Ricerca su Repertorio
- Identifica su Repertorio
- Servizi Google
- GeoCalcolatore

Dettagli sulle trasformazioni di coordinate

Acquisisci punto sulla mappa

UTM-ED50 (EPSG:23032)
X: 341689,37 Y: 5075386,82

UTM-WGS84 (EPSG:32632)
X: 341607,38 Y: 5075186,1

GEOGRAFICHE-WGS84 (EPSG:4326)
LON: 6,961317 LAT: 45,812066

LON: 6 57,67903
LAT: 45 48,72398

LON: 6 57 40,742
LAT: 45 48 43,432

Azzerà valori ed elimina punto di evidenza

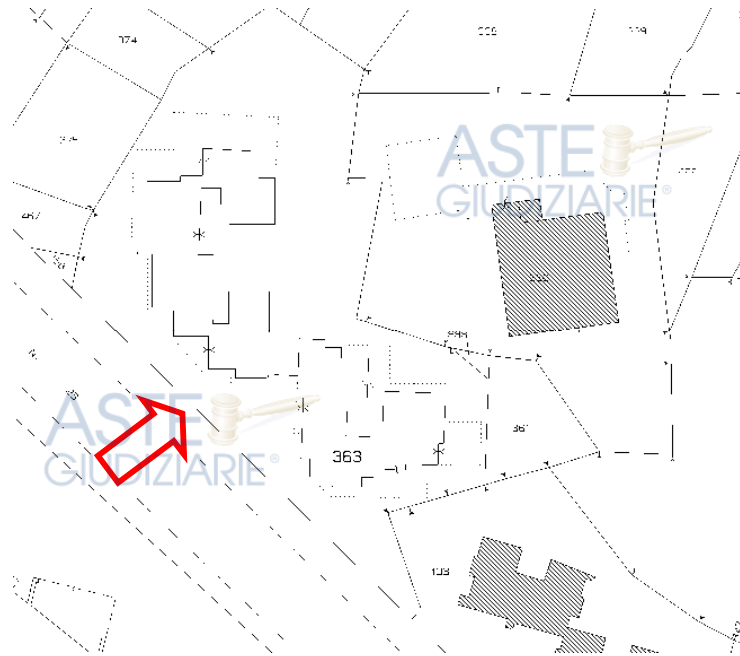
Lista Risultati

Punti Convertiti
Geografiche - Lon.: 6,96132 Lat.: 45,812066
UTM (ED50) - X: 341689,37 Y: 5075386,82
Quota: 1281 [m slm]

Gestione consenso utilizzo Cookies



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



Estratto di mappa catastale
Courmayeur - Foglio 47 - Particella 363



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:

Alloggio al piano terreno (rialzato) censito al C.F. del Comune di Courmayeur, al Fg. 47, mappale 363, Sub. 05, categoria catastale A/2, Classe, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 113 mq, Rendita catastale € 987,72.

L'appartamento, che si trova in posizione centrale rispetto all'edificio in cui è collocato, è dotato di cantina pertinenziale al piano interrato. (vedasi planimetria catastale allegata).

Proprietà superficaria 1.000/1.000

Box auto sito in autorimessa condominiale interrata censito al C.F. del Comune di Courmayeur, al Fg. 47, mappale 363, Sub. 25, categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 18 mq., Rendita catastale € 76,64.

Proprietà superficaria 1.000/1.000



Lavanderia comune sito in piano interrato censita al C.F. del Comune di Courmayeur, al Fg. 47, mappale 363, Sub. 19, categoria catastale C/2, Classe 1, Consistenza 17 mq, Superficie catastale 28 mq., Rendita catastale € 85,16.

Proprietà superficiaria 53,18/1.000

Sala comune sito in piano interrato censita al C.F. del Comune di Courmayeur, al Fg. 47, mappale 363, Sub. 38, categoria catastale C/2, Classe 1, Consistenza 48 mq, Superficie catastale 56 mq., Rendita catastale € 240,46.

Proprietà superficiaria 53,18/1.000

Posto auto esterno n. 9 in uso esclusivo (Atto Marcoz Guido del 08.7.1999 – Rep.137.319 - Racc.42.441 – registrato ad Aosta il 22.07.199 n.1.615;

Caratteristiche strutturali

La struttura portante è in cemento armato, il primo solaio è a lastre. Si suppone che i solai dei piani superiori siano in latero cemento e in tamponamenti delle pareti esterne in laterizio. Il tetto ha struttura portante in legno e manto di copertura in materiale lapideo. (lose).

Accessi

L'accesso all'edificio e al piano interrato avviene dalla strada statale 26 che transita a sud ovest dello stesso.

L'accesso all'appartamento avviene dalla corte comune, che si trova a nord est del complesso condominiale, per mezzo di scala esterna comune coperta. Quest'ultima conduce anche al piano interrato. I box auto presenti al piano interrato sono accessibili per mezzo di ingresso carraio dotato di porta motorizzata.

Confini

L'alloggio - Sub. 05 – confina a nord sub.39 (scala esterna comune), est e sud con sub.39 (Partita speciale A – BCNC -); a Ovest con Sub.04.

La cantina pertinenziale - Sub. 05 – confina a nord con sub. 39 (corridoio comune); a est con sub. 04 e sub. 19 (lavanderia comune); a sud e ovest con muro perimetrale

Il box auto - Sub. 25 – confina a nord e ovest con muro perimetrale; a est con sub. 39 (corsia di manovra comune), a sud con sub. 24 (box auto).



La lavanderia comune - Sub. 19 - confina a nord e a est con sub. 39 (locale contatori e corsia di manovra comune), a sud con muro perimetrale e a ovest con sub. 4 e sub.5;

La sala comune - Sub. 38 - confina a nord con sub. 39 (corsia di manovra comune), a est con sub. 37, a sud e a ovest con muro perimetrale;

Pertinenze

Box auto sito in autorimessa condominiale interrata censito al C.F. del Comune di Courmayeur, al Fg. 47, mappale 363, Sub. 25, categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 18 mq., Rendita catastale € 76,64.

Proprietà superficciaria 1.000/1.000

Lavanderia comune sita in piano interrato censita al C.F. del Comune di Courmayeur, al Fg. 47, mappale 363, Sub. 19, categoria catastale C/2, Classe 1, Consistenza 17 mq, Superficie catastale 28 mq., Rendita catastale € 85,16.

Proprietà superficciaria 53,18/1.000

Posto auto esterno n. 9 in uso esclusivo (Atto Marcoz Guido del 08.7.1999 – Rep.137.319 - Racc.42.441 – registrato ad Aosta il 22.07.199 n.1.615);

Dotazioni condominiali

L'edificio è dotato di lavanderia comune (Sub.19 - proprietà superficciaria 53,18/1.000) e sala comune (Sub.38 - proprietà superficciaria 53,18/1.000). L'utilizzo di quest'ultimo vano, a quanto riferito dall'amministratore condominiale, è autorizzato dall'assemblea condominiale previa presentazione di idonea istanza all'amministratore.

Composizione interna

L'appartamento oggetto di perizia si trova al piano terreno (rialzato) di edificio di civile abitazione plurifamiliare facente parte di un complesso immobiliare costituito da un unico corpo di fabbrica edificato a metà degli anni 90 del secolo scorso.

È situato in posizione centrale rispetto all'edificio in cui è collocato ed è raggiungibile per mezzo della strada statale n.26 che transita a sud ovest della costruzione.



L'alloggio si sviluppa su un unico livello ed è costituito da una zona giorno, composta da cucina e soggiorno pranzo, e una zona notte costituita da un disimpegno, un bagno e due camere da letto. E' dotato di tre balconi in legno di cui due situati a sud ovest e uno a nord est.

Nell'abitazione sono presenti l'impianto elettrico, un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda, l'impianto televisivo, l'impianto antifurto e l'impianto di climatizzazione invernale costituito ora da stufa a pellet. Si precisa che a causa degli insoliti l'impianto di riscaldamento condominiale è stato momentaneamente disattivato da qui deriva l'utilizzo della stufa a pellet.

L'appartamento, come già detto, ha in dotazione:

- ✓ una cantina che si trova la piano interrato dotata di impianto elettrico, e due punti acqua a cui sono attualmente collegati un cusio e una lavatrice. Le pareti sono in parte in cemento armato e parte in blocchetti di calcestruzzo. Il pavimento in battuto di cemento;
- ✓ un box auto in autorimessa condominiale, presumibilmente identificabile con il numero 06 trovandosi accanto il box auto distinto col numero 05, dotato di impianto di illuminazione: La porta d'accesso è in lamiera metallica delle dimensioni utili di m 2,35 B x m 2,05 H. Le pareti sono in parte in cemento armato e parte in blocchetti di calcestruzzo. Il pavimento in battuto di cemento.
- ✓ un posto auto esterno assegnato in uso esclusivo.
- ✓ un locale lavanderia comune (sub.19) e sala comune (Sub.38) proprietà superficaria 53,18/1.000;

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'appartamento oggetto di perizia si presenta in buone condizioni. Sono necessari alcuni interventi manutenzione a carico dei serramenti esterni. In buone condizioni anche la cantina e il box auto.

Dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo risulta che gli impianti sono quelli originali di cui alle conformità rilasciate all'epoca dalla S.I.E. Impianti elettrici civili e industriali del 20.04.1998 e IEMMI Walter (impianto termosanitario) del 03.5.1998.

Attestato di prestazione energetica

L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato redatto dal sottoscritto a seguito di sopralluogo effettuato in data 28.11.2024. L'attestato APE0091360 è stato emesso in data 11.12.2024.

L'appartamento risulta in Classe D con Epgl pari a 163,093 kWh/m2anno. catastali (**AII. 03 – APE**).





VISTA DALLA STRADA STATALE 26 – VISTA SUD

La freccia indica l'immobile d'interesse
A destra ingresso all'autorimessa a sinistra la rampa d'accesso al cortile



VISTA SUD

La freccia indica l'immobile d'interesse





VISTA DALLA STRADA STATALE 26 – VISTA OVEST
La freccia indica l'immobile d'interesse



VISTA DALLA STRADA STATALE 26 – VISTA OVEST





VISTA DAL CORTILE – VISTA NORD -EST

La freccia indica l'immobile d'interesse



VISTA DAL CORTILE – VISTA NORD

La freccia indica l'immobile d'interesse

A sinistra la scala d'ingresso coperta





VISTA DAL CORTILE – VISTA NORD -EST

La freccia indica l'immobile d'interesse



VISTA DAL CORTILE – VISTA EST

La freccia indica l'immobile d'interesse





VISTA DEL CORTILE
La freccia indica il posto auto riservato sul fondo il porticato d'accesso



VISTA DEL CORTILE
La freccia indica il posto auto riservato





VISTA CUCINA DAL SOGGIORNO



VISTA DELLA CUCINA VERSO IL SOGGIORNO
Portafinestra rivolta verso strada statale 26





VISTA DEL SOGGIORNO

Portafinestra rivolta verso strada statale 26 - Finestra vista Monte Bianco



VISTA DEL SOGGIORNO

Finestra vista Monte Bianco





DISIMPEGNO ZONA NOTTE
Ai lati le porte d'accesso alle camere da letto



DISIMPEGNO ZONA NOTTE
A sinistra la porta verso il soggiorno a destra la porta d'accesso al bagno



VISTA DEL BAGNO



VISTA DEL BAGNO





VISTA DELLA CAMERA DA LETTO NORD
Finestra rivolta verso cortile interno



VISTA DELLA CAMERA DA LETTO EST
Finestra rivolta verso cortile interno





VISTA CANTINA



VISTA CANTINA



VISTA CANTINA

Il locale è dotato di cusio e attacco lavatrice





VISTA GARAGE



VISTA GARAGE

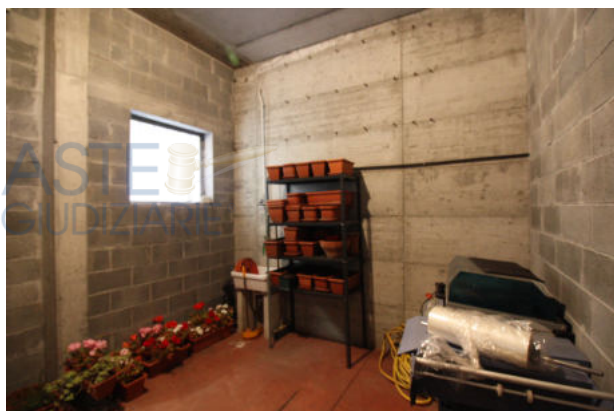


VISTA GARAGE

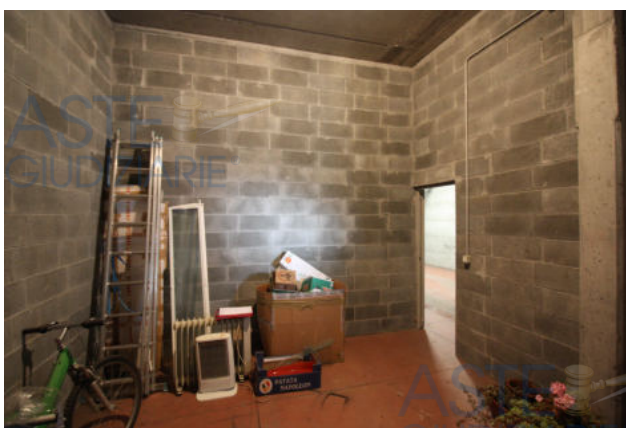




VISTA LAVANDERIA COMUNE – SUB.19



VISTA LAVANDERIA COMUNE – SUB.19



VISTA LAVANDERIA COMUNE – SUB.19





VISTA SALA COMUNE – SUB.38

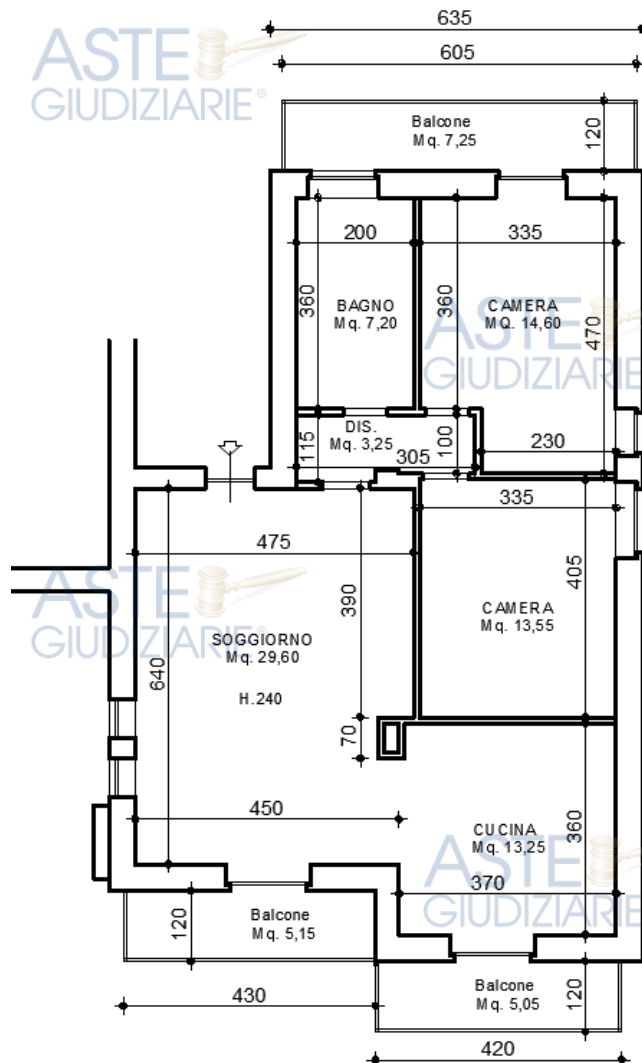


VISTA SALA COMUNE – SUB.38



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

(All. 05 – Stato dei luoghi).



ASTE GIUDIZIARIE® RILIEVO 28.11.2024

PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Superficie utile interna:

Le superfici utili dei vani che compongono l'appartamento in oggetto sono stimate come segue:

Cucina circa 13,25 mq; Soggiorno circa 29,60 mq; Disimpegno circa 3,25 mq;
Bagno circa 7,20 mq; Camera circa 14,60 mq; Camera circa 13,55 mq; Balcone
nord est circa 7,25 mq; Balconi sud circa 10,20 mq.

La superficie utile della cantina pertinenziale, tenuto conto delle scaffalature
presenti nel vano, è stata stimata essere pari a circa 17,40 mq, quella
dell'autorimessa pertinenziale è stata stimata essere pari a circa 14,50 mq e
quella del posto auto esterno su corte privata, tenuto conto della neve presente
in loco, è stato stimato essere pari a circa 12,50 mq.

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 stimata
essere pari a:

Alloggio circa 102,5 mq (100%); Balconi circa 5,24 mq (30%); Cantina
pertinenziale circa 4,35 mq (25%); Box auto circa 7,25 mq (50%) e Posto auto
esterno su corte privata circa 6,25 mq. (50%).

Complessivamente pari a circa 125,59 mq. – Arrotondamento per eccesso pari
a 126,00 mq.

Altezza utile interna:

Le altezze utili sono per l'appartamento m 2,40 m, per la cantina 2,35 m e per il
box auto 2,25 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Alloggio censito al C.F. del Comune di Courmayeur, al **Fg. 47, mappale 363,**

Sub. 05, Località Entreves snc, Piano T-S1; Categoria catastale A/2, Classe 1,
Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 113 mq, Rendita catastale € 987,72.

Proprietà superficiaria 1.000/1.000



Box auto censito al C.F. del Comune di Courmayeur, al **Fg. 47, mappale 363,**

Sub. 25, Località Entreves snc, Piano S1; Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 18 mq., Rendita catastale € 76,64.

Proprietà superficiaria 1.000/1.000

Lavanderia comune censita al C.F. del Comune di Courmayeur, al **Fg. 47,**

mappale 363, Sub. 19, Località Entreves snc, Piano S1; Categoria catastale C/2, Classe 1, Consistenza 17 mq, Superficie catastale 28 mq., Rendita catastale € 85,16.

Proprietà superficiaria 53,18/1.000

Sala comune censita al C.F. del Comune di Courmayeur, al **Fg. 47, mappale**

363, Sub. 38, Località Entreves snc, Piano S1; Categoria catastale C/2, Classe 1, Consistenza 48 mq, Superficie catastale 56 mq., Rendita catastale € 240,46.

Proprietà superficiaria 53,18/1.000

Posto auto esterno n. 9 in uso esclusivo (Atto Marcoz Guido del 08.7.1999 – Rep.137.319 - Racc.42.441 – registrato ad Aosta il 22.07.199 n.1.615 **non è censito.**

Le visure catastali attuale e storica (**All. 01 – Ispezioni catastali**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento in data 13.06.2024, Rep. 919 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Aosta, trascritto in data 27.06.2024 ai nn. 6.206/5.074.

L'atto di pignoramento non cita il posto auto esterno non essendo quest'ultimo censito al catasto urbano.

Intestatari catastali dell'immobile

Catastralmente gli immobili pignorati sono ancora intestati XXXXXXXXXX

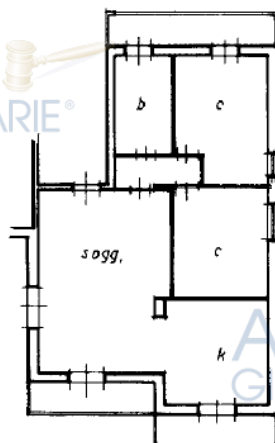
non essendo stata presentata la denuncia di successione telematica congiuntamente alla domanda di voltura catastale.

Planimetria catastale

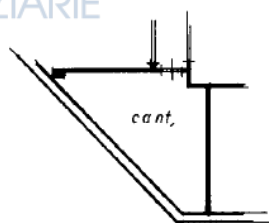
Le planimetrie catastali degli immobili d'interesse censiti al sub. 05 e 25 attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia del territorio, redatte dall'Arch. Gaetano Castelnuovo, sono state depositate in data 04.08.1998.

Relativamente alla planimetria del sub.05 (alloggio con annessa cantina sotto riportata) si segnala che sono state riscontrate le seguenti anomalie:

- ✓ in bagno è stata erroneamente indicata una porta finestra al posto dell'esistente finestra;
- ✓ nella camera est è errata la posizione della finestra;
- ✓ nel soggiorno e nella cucina sono errate le posizioni delle porte finestre;
- ✓ non è indicata la risega dovuta alla canna fumaria esterna presente all'angolo del soggiorno.



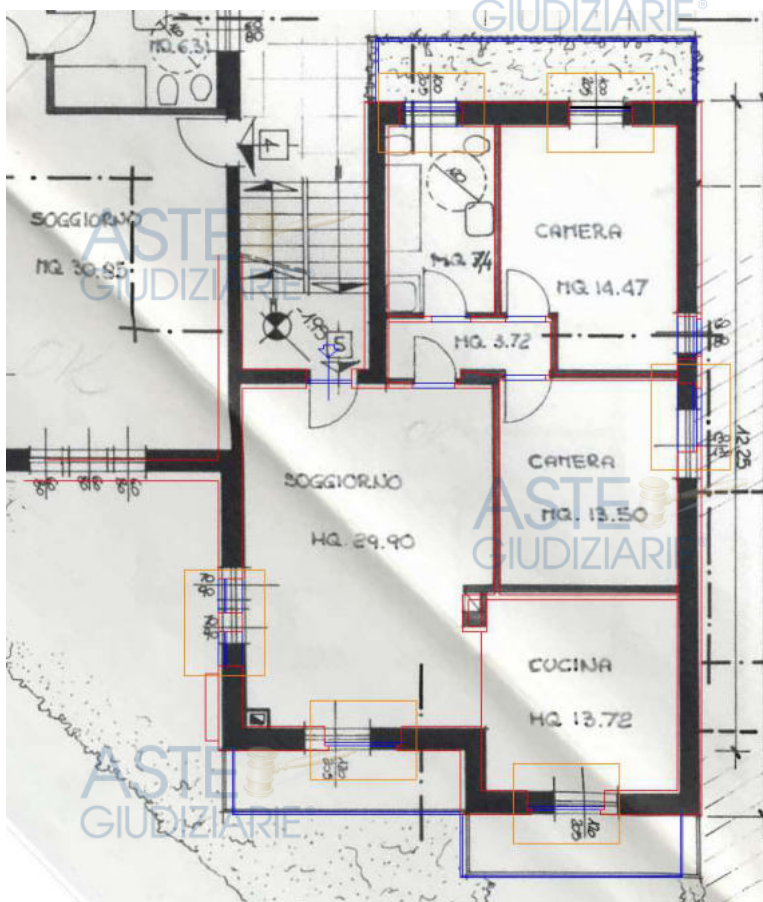
PIANO TERRA H=2.40



PIANO SOTTERRANEO H=2.36

Estratto planimetria catastale Fg. 37 - Nr. 363 - Sub.05





Rilievo attuale dei luoghi sovrapposto su elaborato progetto di variante 85/1995, con indicazione grafica delle difformità

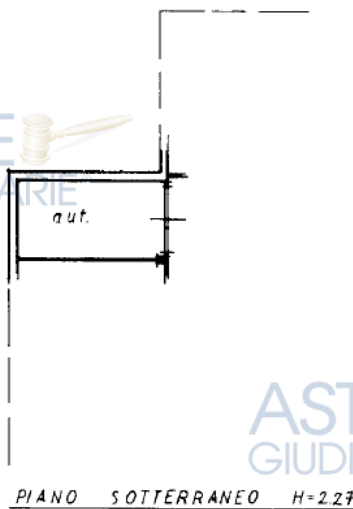
Per quanto concerne la cantina pertinenziale si evidenzia che l'elaborato di progetto non riporta quote interne al locale che consentano di stabilire la consistenza dello stesso e in loco non è possibile misurare il vano poiché lungo quasi tutto il perimetro dello stesso sono posizionati degli scaffali in cui sono riposti numerosi classificatori. Le poche misurazioni effettuate parrebbero indicare, tenuto conto delle tolleranze costruttive, un riscontro tra quanto indicato in progetto e quanto realizzato

Il box auto risulta avere larghezza interna pari a circa 275 cm contro i previsti 295 cm e lunghezza interna pari a circa 525 cm. contro i previsti 550 cm indicati negli elaborati di progetto. Al riguardo si segnala che potrebbe esservi un'incongruenza tra la lunghezza grafica del vano e la misura indicata.



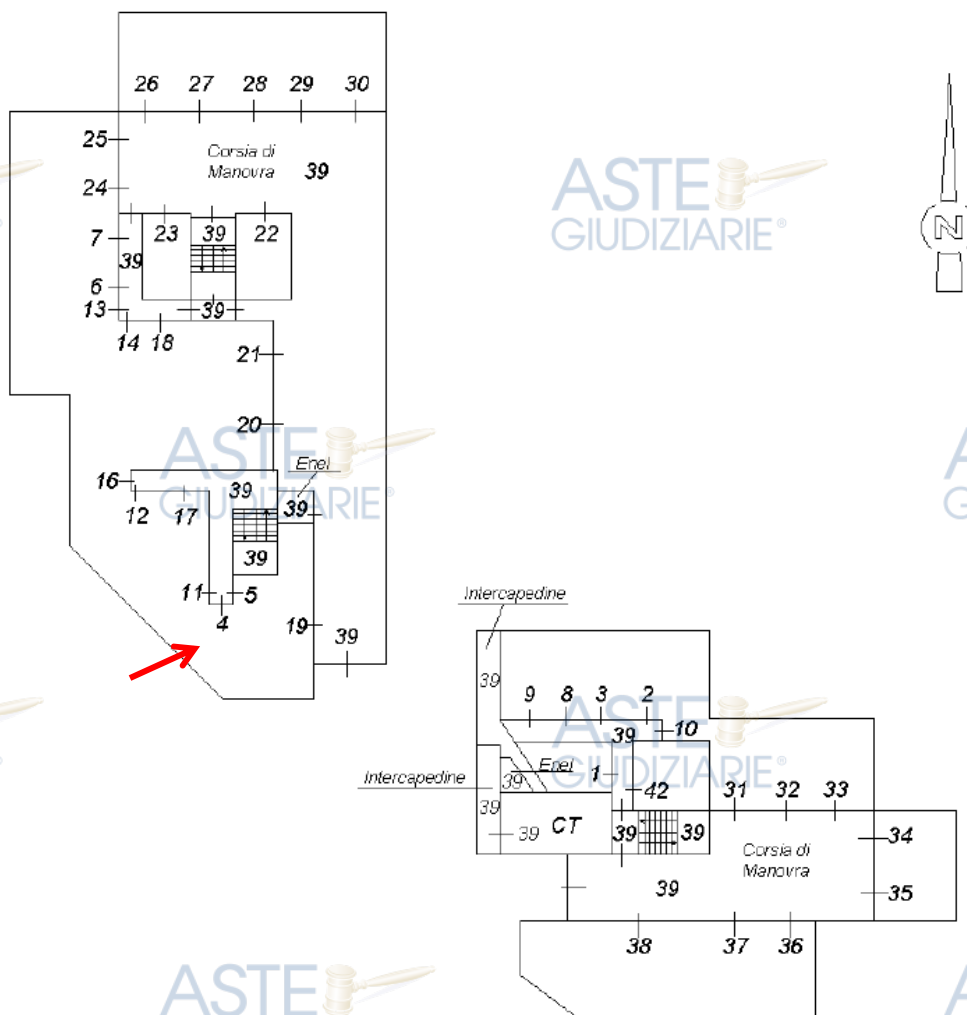
Rilievo attuale dei luoghi sovrapposto su elaborato progetto di variante 85/1995, con indicazione grafica delle difformità

Misurando graficamente la planimetria catastale, tenuto conto che si tratta di elaborato grafico in scala 1:200, parrebbe che essa riporti le misure rilevate in loco (5,25 m X 2,70 m) e pertanto risulterebbe rispondente alla realtà.



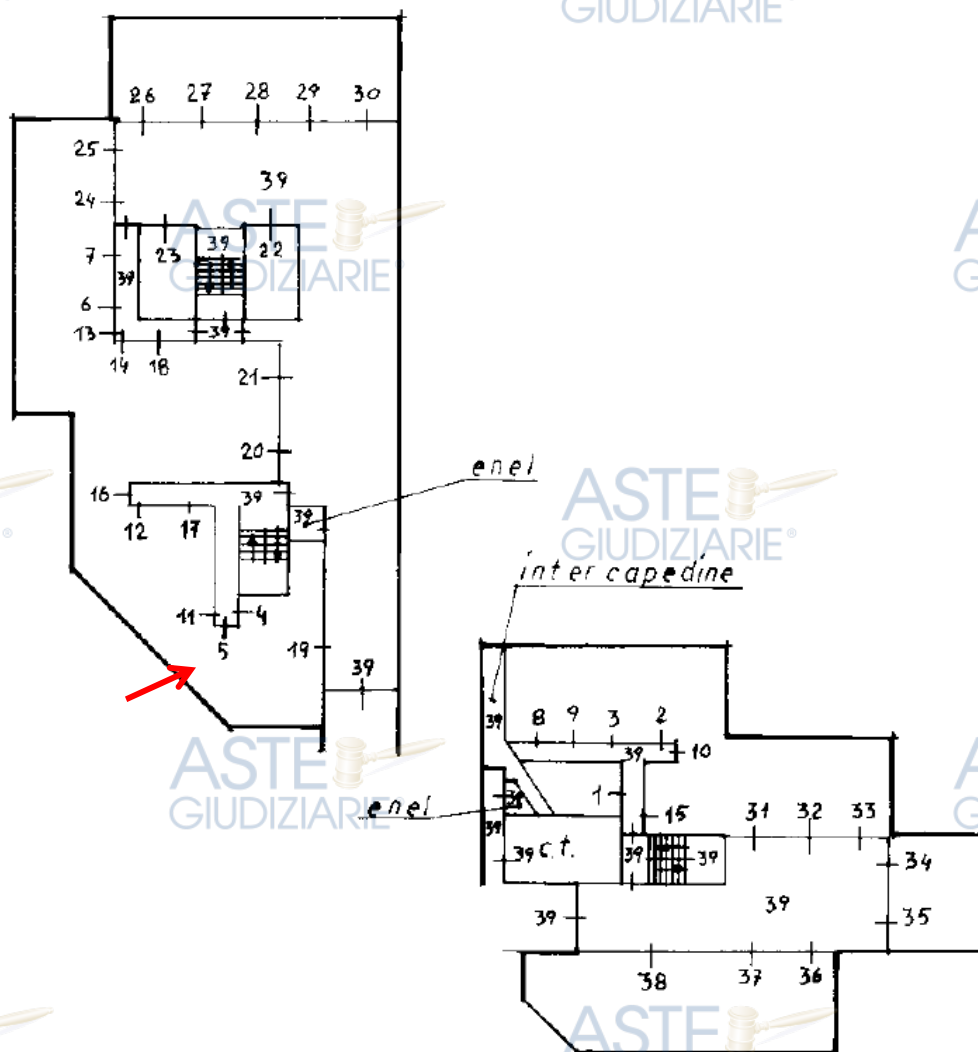
Estratto planimetria catastale Fg. 37 - Nr. 363 - Sub.25

Si segnala che analizzando la documentazione catastale si è rilevato un errore a carico dell'elaborato planimetrico redatto dal geom. Zanotti Paolo - Prot. n.AO0017739 - del 19.02.2021 dove a piano sotterraneo sono state invertite le posizioni dei subalterni 04 e 05. Quest'ultimo oggetto dell'esecuzione.



PIANO SOTTERRANEO

Estratto elaborato planimetrico geom. Zanotti – Anno 2021



PIANO SOTTERRANEO

Estratto elaborato planimetrico arch. Castelnuovo – Anno 1998

Alla luce delle difformità riscontrate, sopra brevemente descritte, sarà necessario procedere 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 1.700,00 (millesettecento/00) circa oltre a oneri catastali per un importo pari a euro 210 (duecentodieci/00). Totale costi regolarizzazione pari a **euro 1.910,00** (millenovecento dieci/00). Si ritiene che siano necessari almeno 30 giorni per la chiusura dell'iter burocratico.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Proprietà superficiaria - Quota 1/1 di:

Alloggio al piano terreno (rialzato), con annessa **cantina**, e **Box auto** al piano interrato.

Proprietà superficiaria – Quota 53,18/1.000 di:

locale **lavanderia e locale comune** al piano interrato

Usò esclusivo di posto auto esterno n. 9 in (Atto Marcoz Guido 




Tutti gli immobili sopra elencati sono ubicati in Via Strata statale 26 n.46 – frazione Entreves – 11013 – Courmayeur (AO);

Titoli abilitativi. (All. 06 – Titoli abilitativi ecc).

- ❖ **Concessione edilizia 82/95** intestata a Cooperativa Edilizia Economica Popolare Courmayeur A.R.L. rilasciata il 31.07.1995 prot. 315/95.
“Realizzazione nuove costruzioni a uso civile abitazione con annesse autorimesse interrate per residenza convenzionata ed agevolata”
- ❖ **Concessione edilizia in variante 107/1995** – Variante CE 85/1995 intestata a Cooperativa Edilizia Economica Popolare Courmayeur A.R.L. rilasciata il 03.12.1997 prot. 4.731/97
“Ampliamento del piano interrato, modifiche interne e di prospetto nuova costruzione ad uso residenza convenzionata ed agevolata”
- ❖ **Concessione edilizia in sanatoria 49/1998** - sanatoria - art.13 legge 47/85
“Varianti realizzate nella realizzazione di nuova costruzione ad uso residenza convenzionata ed agevolata”.

La sanatoria è relativa all'inserimento di finestre tipo velux nella copertura.



Collaudo statico delle opere in cemento armato a cura ing. Giamminuti Enrico in data 04.02.1997 - Registrato presso archivio opere cemento armato RAVA al Prot. 31/22/616 in data 07.02.1997.

Agibilità rilasciata in data 09 ottobre 1998.

Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.) originale rilasciato dal Comando provinciale dei vigili del fuoco di Aosta in data 05 maggio 1998 - Prot. 8.301 - relativo a centrale termica e autorimessa. Scadenza 15 maggio 2001.

Al momento il C.P.I. risulta scaduto. L'assemblea condominiale, in data 20.12.2024, ha incaricato un tecnico per la redazione del nuovo CPI.

Estratto del verbale assemblea condominiale 20.12.2024:

"L'Amministratore illustra ai presenti circa l'obbligo di adeguare ai fini antincendio le autorimesse e la centrale termica ai fini di ottenerne la conformità in quanto, da un accesso agli atti effettuato da parte dello studio Forsinergy di Aosta, incaricato dall'Amministratore, risulta che il Condominio è sprovvisto di CPI dall'Anno 2018. Dopo breve discussione l'Assemblea, all'unanimità dei presenti e rappresentati, delibera di affidare l'incarico al p.i. Donato Palmet, con la supervisione del Sig. Paolo Valenzano, quest'ultimo a titolo gratuito, quale tecnico per le prestazioni professionali di cui alla proposta economica indicata in € 2.800,00 oltre al contributo di cassa integrativo ed ai versamenti agli uffici regionali dei VV.FF., di cui € 200,00 per l'accesso agli atti, già effettuato dallo studio Forsinergy. Dal momento che l'Amministratore sarà in possesso di computo metrico e dei relativi preventivi formulati dalle imprese candidate all'esecuzione degli interventi verrà convocata l'assemblea straordinaria."



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

Al signor [REDACTED] beni in oggetto sono pervenuti in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito notaio Marcoz Guido di Aosta in data 08.07.1999 rep. N. 137.319, registrato ad Aosta in data 22.07.1999 al n. 1.615 e trascritto in data 21.07.1999 ai numeri 9.446/7.742 contro la Società cooperativa edilizia economica popolare Courmayeur a r.l. con sede in Courmayeur, codice fiscale 80014510079.

Proprietà Superficiaria esclusiva - Quota 1/1 - Fg. 47 - Nr. 363 - Sub. 05 e 25.

Proprietà Superficiaria esclusiva - Quota 53,18/1.000 - Fg. 47 - Nr. 363 - Sub. 19 (lavanderia) e 38 (sala comune).

Assegnazione in uso esclusivo del posto auto esterno individuato col numero 9.

[REDACTED] in beni sono pervenuti in virtù di accettazione espressa di eredità trascritta in data 04.06.2024 ai numeri 5.432/4.463.

Accettazione espressa di eredità signor [REDACTED]
[REDACTED]

Catastalmente i beni sono ancora intestati a [REDACTED] non essendo stata presentata la denuncia di successione telematica congiuntamente alla domanda di voltura catastale.

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sopra elencati sono inseriti all'interno di un contesto condominiale edificato a metà degli anni 90 del secolo scorso in forza dei seguenti titoli abilitativi indicati al precedente punto 4

Difformità riscontrate rispetto ai titoli concessori

A seguito del sopralluogo si è riscontrata una sostanziale corrispondenza della sagoma esterna e della distribuzione interna dell'alloggio (Sub. 05) in oggetto

con quanto riportato negli elaborati di progetto di cui alla Concessione Edilizia in variante 107/1997 tenuto conto delle tolleranze costruttive di cui all'art. 80 bis della LR 11/98.

Per contro si è riscontrato che, presumibilmente in corso d'opera, sono state apportate le seguenti modifiche:

- ❖ La porta finestra prevista nel bagno è stata trasformata in finestra e allargata di circa 10 cm;
- ❖ La porta finestra dell'attigua camera da letto è più larga di 10 cm e leggermente traslate;
- ❖ la finestra della seconda camera da letto è stata realizzata a ridosso della tramezza che separa questo vano dalla camera di cui al precedente punto;
- ❖ la portafinestra della cucina e del soggiorno sono traslate;
- ❖ la doppia finestra del soggiorno ha diversa dimensione e diversa posizione;
- ❖ La superficie utile dei balconi è minore rispetto a quando indicato nel progetto poiché la ringhiera lignea è stata fissata alle mensole che sostengono il tavolato che costituisce il pavimento del balcone stesso.
- ❖ All'esterno, in corrispondenza dell'angolo del soggiorno, è presente una risega che ospita delle canne fumarie.
- ❖ Il box auto risulta avere larghezza interna pari a circa 275 cm contro i previsti 295 cm e lunghezza interna pari a circa 525 cm contro i previsti 550 cm.

Al riguardo si segnala che potrebbe esservi un'incongruenza tra la lunghezza grafica del vano e la misura indicata.

Relativamente alla cantina pertinenziale si evidenzia che l'elaborato di progetto non riporta quote interne al locale che consentano di stabilire la consistenza dello stesso e in loco non è possibile misurare il vano poiché lungo quasi tutto il perimetro dello stesso sono posizionati degli scaffali in cui sono riposti numerosi classificatori. Le poche misurazioni effettuate parrebbero indicare, tenuto conto

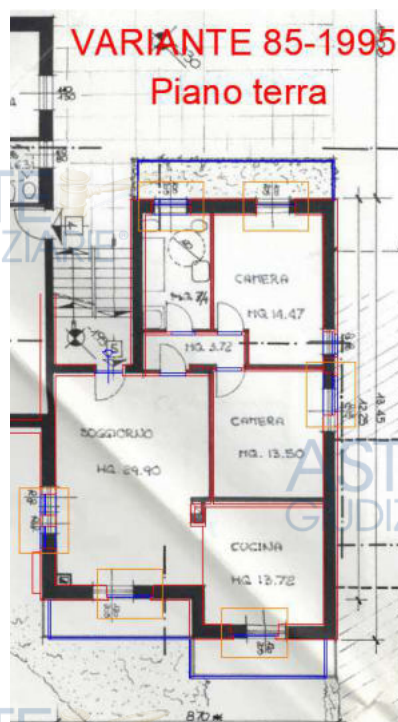
delle tolleranze costruttive, un riscontro tra quanto indicato in progetto e quanto realizzato.

Anche le altezze interne indicate nella planimetria di cui alla pratica di variante sono riconducibili a quelle rilevate in loco sempre tenuto conto dei necessari arrotondamenti e delle tolleranze costruttive del 2% ammesse dalla vigente normativa.



Estratto grafico del progetto autorizzato





Rilievo attuale dei luoghi sovrapposto su elaborato progetto di variante 85/1995, con indicazione grafica delle difformità

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. Non riguardano 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, previo ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica da rilasciarsi da parte del professionista incaricato dall'amministrazione comunale e dagli uffici regionali per quanto concerne gli ambiti inedificabili.

Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato al pagamento di una sanzione da versare alle casse comunali, determinata sulla base di computo metrico che

sarà redatto dal tecnico incaricato dalla proprietà nel quale sarà determinato l'importo dei lavori realizzati in variante così come previsto nella DGC n. 167 del 21/10/2011. Si precisa che tale sanzione è compresa tra € 516,46 (pari ad un milione di lire) e € 5.164,57 (pari a dieci milioni di lire) così come riportato all'art. 84, comma 7° della legge regionale 11/98.

Relativamente alla sanatoria gli importi dei diritti di segreteria ammonterebbero a € 200,00 e due bolli da € 16,00 (uno per la richiesta e l'altro per l'atto autorizzativo), a cui sommare un bollo € 16,00 per la presentazione di richiesta di parere paesaggistico delegato. (Vedasi nota Ufficio tecnico del 21.01.2025)
(All. 06 – Titoli abilitativi ecc).

Interpellato al riguardo l'Ufficio sanzioni abusi edilizi della Struttura patrimonio paesaggistico e architettonico dell'Assessorato Beni e attività culturali, Sistema educativo e Politiche per le relazioni intergenerazionali, con lettera prot. 240/2025 del 13.10.2025, ha risposto come segue:

“Questa Soprintendenza, vista la documentazione allegata trasmessa con lettera a margine specificata, comunica che gli interventi segnalati - consistenti in lievi differenze concernenti la forometria dell'unità immobiliare in oggetto - non necessitano di valutazione di compatibilità paesaggistica ai sensi delle norme sopra richiamate in quanto ricadenti nel combinato disposto dell'art. 4, comma 1 della l.r. n. 18/1994 e del punto A2, Allegato A del dpr. n. 31/2017. L'iter del procedimento in corso dovrà, pertanto, unicamente essere definito in sede comunale.” **(All. 06 – Titoli abilitativi ecc).**

Si stima che l'onorario per la redazione della pratica edilizia possa essere pari a euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00). **Totale costi regolarizzazione pari a euro 3.265,00** (tremila duecento sessantacinque/00) ipotizzando l'applicazione della sanzione minima pari a € 517,00.

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 XXXXXXXXXX (All. 07 – 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 edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 3.265,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- ✓ regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 1.900,00** come determinato in risposta al quesito 3;
- ✓ regolarizzazione CPI pari a circa **euro 3.000,00**.

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

Vincoli a carico dell'acquirente:

Proprietà superficaria per anni novanta con decorrenza dal rilascio dell'agibilità (09 ottobre 1998) a seguito sottoscrizione convenzione tra il comune di Courmayeur e la Società cooperativa edilizia economica e popolare Courmayeur a r.l. per la concessione in diritto di superficie di aree per la realizzazione di fabbricato da destinare a edilizia residenziale pubblica art. 35 Legge 22.10.1971 n. 865 stipulata con atto a rogito notaio Marozz Guido di Aosta in data 18.07.1995 rep.119.955/36.380, registrato ad Aosta in data 26.07.1995 al n.1195/1V, Trascritto ad Aosta in data 27.07.1995 ai nn. 6.359/4.876.



Estratto Convenzione

– Art.9 –

“La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori, comprese le eventuali cubature non residenziali per il lotto assegnato;*
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza, in favore del concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.*

Il Comune di Courmayeur potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione, oggetto del presente atto, in particolare qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità, ovvero esigenze connesse con la ristrutturazione urbanistica dell'area che con il presente atto viene concessa in diritto di superficie.

In caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata dall'originario atto, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento e sarà composto da una quota attinente l'area da concedere e da una quota che tenga conto delle spese per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

Alla scadenza della concessione, ove non sia stato richiesto il rinnovo, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati sul terreno, alle condizioni previste dalle Leggi vigenti in quel momento.

Gli eventuali locatari, o comunque aventi diritto, conservano tali loro condizioni anche nei confronti del Comune con l'osservanza delle preesistenti condizioni contrattuali.

E' comunque vietata tassativamente, salvo preventiva espressa autorizzazione dell'amministrazione comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie sull'area che con il presente atto viene costituito.

In caso di inosservanza di tale divieto il concessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto"

Servitù per condutture fognarie trascritta ad Aosta in data 05.07.2016 ai nn.6.350/4.799 a favore della Unité des communes Valdotaines Valdigne Mont Blanc.

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 16.10.2024 (**All. 08 – Ispezioni notarili**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** - Trascritta ai nn.4.289-571 in data 22.04.2022 per euro € 15.000,00 (euro quindicimila/00) a favore [REDACTED], contro [REDACTED], sugli immobili censiti ai subalterni 05 e 25 del mappale 363 del foglio 47 del comune di Courmayeur; iscritta in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Aosta in data 29.11.2021 rep. n.391/2021 per capitale di euro 9.910,58 (euro novemila novecento dieci e centesimi cinquantotto/00);
- ✓ **Ipoteca Giudiziale** - Trascritta ai nn.4.412-307 in data 13.03.2023 per euro € 13.000,00 (euro tredicimila/00) a favore del [REDACTED], contro [REDACTED], sugli immobili censiti ai subalterni 05 e 25 del mappale 363 del foglio 47 del comune di Courmayeur; [REDACTED]

✓ **Ipoteca Giudiziale** - Trascritta ai nn.2.413-308 in data 13.03.2023 per euro € 30.000,00 (euro trentamila/00)

, sugli immobili censiti ai subalterni 05 e 25 del mappale 363 del foglio 47 del comune di Courmayeur;

✓ **Ipoteca Giudiziale** - Trascritta ai nn.5.388-616 in data 03.06.2024 per euro € 12.600,00 (euro dodicimila seicento/00) a favore

, sugli immobili censiti ai subalterni 05, 25, 19 e 38 del mappale 363 del foglio 47 del comune di Courmayeur;

✓ **Pignoramento** - Trascritto ai nn.6.206-5.074 in data 27.06.2024 a favore

, sugli immobili censiti ai subalterni 05, 25, 19 e 38 del mappale 363 del foglio 47 del comune di Courmayeur;

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 sussistono però i seguenti vincoli:

Vincoli:

- ✓ Proprietà superficaria per anni novanta con decorrenza dal rilascio dell'agibilità (09 ottobre 1998) a seguito sottoscrizione convenzione tra il comune di Courmayeur e la Società cooperativa edilizia economica e popolare Courmayeur a r.l. per la concessione in diritto di superficie di aree per la realizzazione di fabbricato da destinare a edilizia residenziale pubblica art. 35 Legge 22.10.1971 n. 865 stipulata con atto a rogito notaio Marcoz Guido di Aosta in data 18.07.1995 rep.119.955/36.380, registrato ad Aosta in data 26.07.1995 al n.1195/1V, Trascritto ad Aosta in data 27.07.1995 ai nn. 6.359/4.876.
- ✓ Servitù per condutture fognarie trascritta ad Aosta in data 05.07.2016 ai nn.6350/4799 a favore della Unité des communes Valdotaines Valdigne Mont Blanc.
- ✓ In corrispondenza della porta d'ingresso della cantina pertinenziale (Sub.05), a soffitto, è installato un tubo di scarico.

Vincoli Urbanistici:

L'area su cui insiste l'edificio in cui si trovano i beni eseguiti ricade in Fascia Fc-S (cautela speciale ai sensi del comma 1 dell'art.35 (Frane) della legge regionale 11/98; in fascia V3 Area a basso rischio dell'art. 37 (Valanghe) della legge regionale 11/98; in area vincolata ai sensi della lettera c) dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, in parte in area vincolata ai sensi della lettera c) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004.



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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione fanno parte del condominio Chatelet con sede in Courmayeur (AO), codice fiscale 91036560075, verso il quale esistono le seguenti spese insolute:

Conguaglio a debito chiusura esercizio 2023/2024 pari a	euro 17.742,99;
Quota a preventivo esercizio 2024/2025 - I ^a rata pari a	euro 950,72;
Quota a preventivo esercizio 2024/2025 - II ^a rata pari a	euro 570,42;

Totale insoluto al 21.10.2024 euro 19.264,13

Si segnala che in data 31.01.2025 è in scadenza la rata condominiale per un importo pari euro 380,29.

(All. 09 – Dichiarazione amministratore condominiale).

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano indicativamente a euro 2.000,00 (duemila/00)
Al 21.10.2024 non sono state deliberate spese straordinarie.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tributi del comune di Courmayeur (AO) si è riscontrato che esistono i seguenti insoluti:

- ✓ Tassa rifiuti – Tari - Anno 2021 emesso provvedimento di accertamento esecutivo n.54 del 06.04.2023 per euro 117,47 iscritto a ruolo coattivo in data 06.02.2024;
- ✓ Tassa rifiuti – Tari - Anno 2022 emesso provvedimento di accertamento esecutivo n.55 del 31.01.2024 per euro 131,06 non pagato;
- ✓ Tassa rifiuti – Tari - Anno 2023 emesso sollecito in data 30.05.2024 per euro 108,00 non pagato;

Totale dovuto al 22.10.2024 pari a euro 356,53 (trecento cinquantasei centesimi cinquantatré)

(All. 10 – Certificati ufficio tributi).

Procedimenti in corso:

Espropriazione immobiliare a seguito pignoramento - Trascritto ai nn.6.206-5.074 in data 27.06.2024 a favore 

[REDACTED],
[REDACTED], sugli immobili censiti ai subalterni 05, 25, 19 e 38 del mappale 363 del foglio 47 del comune di Courmayeur; iscritta in forza di pignoramento dell'ufficiale giudiziario del tribunale di Aosta in data 13.06.2024 rep. n.919/2024.

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^a Semestre 2024** - e la **Conservatoria di Aosta** presso la quale si è trovato atto acquisto rogito notaio Pantè Fabio Gaspare di Milano trascritto telematicamente ai numeri 9.190/11.620 in data 01.12.2023 avente per oggetto gli immobili censiti al Foglio 47 - Mappale 363 - Sub.09 (A2 - Classe 1 - Vani 5,5 - Rendita € 1.207,22); Sub.33 (C6 - Classe 2 - Mq. 18 - Rendita € 76,64). Nel succitato atto è altresì compresa la vendita della quota di 60,23/1.000 degli enti comuni tra cui il locale lavanderia (Sub.19) e la sala comune (Sub.38).

Il prezzo di vendita per l'immobile sopra catastalmente identificato è stato stabilito a corpo in Euro 675.000,00 (seicento settantacinquemila/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 è pari a **126,00 mq** così calcolati:

Fg.47_Nr.363_Sub.05	Superficie		Coeff.	Superficie Commerciale
ALLOGGIO	102,50	X	1,00	102,50
BALCONI	17,45	X	0,30	5,24
CANTINA	17,40	X	0,25	4,35
	137,35			112,09

Fg.47_Nr.363_Sub.25

BOX AUTO	14,5	X	0,5	7,25
----------	------	---	-----	------

POSTO AUTO ESTERNO	12,5	X	0,5	6,25
	27,00			13,50

164,35

125,59

Arrotondamento
126,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

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

- ✓ **OMI – I^a Semestre 2024** – Zona Entreves / La Palud - da cui si evince che le abitazioni civili hanno un valore di mercato massimo pari a **euro 4.300,00 a mq**;

- ✓ **Immobiliare.it** secondo cui *“A novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **euro 8.328,00 al metro quadro**, con **un aumento del 5,59% rispetto a Dicembre 2023** (7.887 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Courmayeur ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di **euro 8.418,00 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 7.536 al metro quadro.”*

Conservatoria di Aosta:

- ✓ Sulla base del **rogito notaio Pantè Fabio Gaspare di Milano trascritto telematicamente ai numeri 9.190/11.620 in data 01.12.2023** da cui si evince **l'immobile oggetto della compravendita, è stato pagato euro 675.000,00** (seicento settantacinquemila/00). (**All. 011 – Atto Panté**)

Considerato che:

- ✓ gli immobili oggetto dell'esecuzione si trovano nello stesso immobile in cui si trovano gli immobili di cui al rogito notaio Pantè;
- ✓ le superfici commerciali degli immobili oggetto di espropriazione e di quelli di cui all'atto notaio Pantè, per quanto si è potuto desumere dalle planimetrie catastali reperite in banca dati dell'agenzia del territorio per i beni eseguiti e dalle planimetrie catastali allegate all'atto d'acquisto per i beni di cui al rogito notaio Pantè, sono simili;

si ritiene che il più probabile valore di stima degli immobili interessati dell'esecuzione è di euro 675.000,00 (seicento settantacinquemila/00).

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 3.265,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.900,00 circa
- Costi regolarizzazione CPI. € 3.000,00 circa
- Costi di eventuali affrancazioni: € 0,00 circa

Totale detrazioni pari a euro 8.165,00 arrotondati per eccesso a euro 8.200,00 (ottomila duecento/00)

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 8.200,00.**
($V = € 675.000,00 - € 8.200,00 = € 666.800,00$)

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 666.800,00** (seicento sessantaseimila ottocento euro/00).

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 666.800,00 corrisponde ad una detrazione di euro € 33.340,00 da cui euro 661.500,00 – euro 33.075,00 = **euro 633.460,00** (euro seicento trentatremila quattrocento sessanta/00)

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 633.460,00**



Sandro Da Rugna





ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Ispezioni catastali
- ALLEGATO 2 Cartografie
- ALLEGATO 3 APE
- ALLEGATO 4 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 5 Stato dei luoghi
- ALLEGATO 6 Titoli abilitativi, agibilità, collaudo statico, conformità impianti
- ALLEGATO 7 Dichiarazione ufficio anagrafe
- ALLEGATO 8 Ispezioni notarili
- ALLEGATO 9 Dichiarazione amministratore condominiale
- ALLEGATO 10 Dichiarazione ufficio tributi
- ALLEGATO 11 Atto notai Pantè

