

Tribunale di Aosta

R.G.Es. 44/2024

LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Arch. Massimo Martocchia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI AOSTA

### Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 44/2024

CREDITORE PROCEDENTE MARTE SPV S.R.L.

*contro*

DEBITORE ESECUTATO XXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

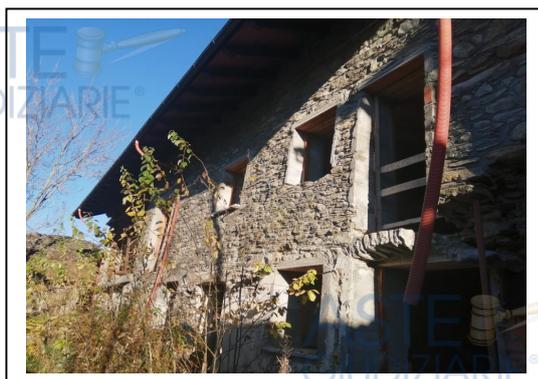
#### LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Edificio in corso di costruzione articolato nei piani interrato, seminterrato, terra e primo (sottotetto), sito in Comune di Gressan (AO), Frazione Charemoz snc, distinto al Catasto

Fabbricati al Foglio 19, particella 311, subb. 1-2-3-4-5-6-7-8



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Arch. Massimo Martocchia

### PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

#### LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### PREMESSA

Con provvedimento del 03/10/2024 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Massimo Martocchia, iscritto all'Albo degli Architetti della Valle d'Aosta al n. 255 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 07/10/2024 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. Fabrizio Maule, alla verifica della

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13/11/2024.

In data 31/10/2024 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 sub. 1 al sub. 7.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende tutti gli immobili sopra indicati.

L'immobile **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

piena proprietà di unità immobiliari, in località Charemoz, facenti parte di fabbricato di civile abitazione attualmente in corso di costruzione, elevato a due piani fuori terra più seminterrato e sotterraneo e precisamente:

- alloggio disposto su due piani sotterraneo, seminterrato e primo, allo stato rustico, privo di divisori ed impianti; coerenze, da nord in senso orario: muri perimetrali a quattro lati, per il piano sotterraneo; area comune a tre lati e alloggio censito al subalterno 2, per il piano seminterrato; distacco su area comune a tre lati e alloggio censito al subalterno 5, per il piano primo;
- alloggio al piano seminterrato, allo stato rustico, privo di divisori e impianti; coerenze, da nord in senso orario: area comune, alloggio censito al subalterno 3, ancora area comune e mappale 481;
- alloggio disposto ai piani terreno e primo, allo stato rustico, privo di divisori e impianti; coerenze dell'unico corpo, da nord in senso orario: distacco su area comune, alloggio censito al subalterno 5, ancora distacco su area comune e alloggio censito al subalterno 7;
- alloggio disposto ai piani terreno e primo, allo stato rustico, privo di divisori e impianti; coerenze, da nord in senso orario: area comune, alloggio censito al subalterno 1, ancora area comune e alloggio censito al subalterno 6, per il piano terreno; distacco su area comune a tre lati e alloggio censito al subalterno 6;

- alloggio al piano seminterrato, allo stato rustico e privo di divisori e impianti; coerenze, da nord in senso orario: area comune, alloggio distinto al subalterno 3, muro perimetrale e alloggio distinto al subalterno 4;
- alloggio disposto sui piani terreno e primo, allo stato rustico e privo di divisori e impianti; coerenze, da nord in senso orario: distacco su area comune, alloggio distinto al subalterno 6, ancora distacco sua area comune e mappale 481 del foglio 19;

censiti in catasto fabbricati del Comune di Gressan come segue:

- Foglio 19 numero 311 subalterno 1, frazione Charemoz, piani T-S1-S2, unità in corso di costruzione, senza rendita; per il primo alloggio;
- Foglio 19 numero 311 subalterno 2, frazione Charemoz, piano S1, unità in corso di costruzione, senza rendita; per il secondo alloggio;
- Foglio 19 numero 311 subalterno 4, frazione Charemoz, piano S1, unità in corso di costruzione, senza rendita; per il terzo alloggio;
- Foglio 19 numero 311 subalterno 6, frazione Charemoz, piano T-1, unità in corso di costruzione, senza rendita; per il quarto alloggio;
- Foglio 19 numero 311 subalterno 5, frazione Charemoz, piano T-1, unità in corso di costruzione, senza rendita; per il quinto alloggio;
- Foglio 19 numero 311 subalterno 3, frazione Charemoz, piano S1, unità in corso di costruzione, senza rendita; per il sesto alloggio;
- Foglio 19 numero 311 subalterno 7, frazione Charemoz, piano T-1, unità in corso di costruzione, senza rendita; per il settimo alloggio.

#### **Diritti reali:**

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

- Per i beni distinti al Foglio 19 numero 311, subb. 1, 2, 4, 5 e 6, scrittura privata autenticata Notaio Marco Princivalle del 03/12/2004 rep. 24956, trascritta in data 25/01/2005 ai nn. 898/663.
- Per i beni distinti al Foglio 19 numero 311, subb. 3 e 7, scrittura privata autenticata Notaio Marco Princivalle del 14/12/2004 rep. 24618, trascritta in data 28/12/2004 ai nn. 14534/10929.

### Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. Si segnala che, trattandosi di lotto unico, nel quale saranno oggetto di vendita tutti i subalterni presenti, sarà inevitabilmente alienato anche il sub. 8 (bene comune non censibile ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7)

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



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



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 un edificio residenziale in corso di costruzione, censito al C.F. del Comune di Gressan, al fg. 19, p.lla 311:

- Sub. 1, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione articolata nei piani interrato, seminterrato e terra;
- Sub. 2, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano seminterrato;
- Sub. 3, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano seminterrato;
- Sub. 4, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano seminterrato;
- Sub. 5, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione articolata nei piani terra e primo;
- Sub. 6, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione articolata nei piani terra e primo;
- Sub. 7, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione articolata nei piani terra e primo;
- Sub. 8, cat. catastale BCNC (area pertinenziale circostante – bene comune non censibile).

**Tipologia:** edificio plurifamiliare in corso di costruzione.

**Ubicazione:** frazione montana del comune di Gressan posta a circa 3 km dal comprensorio sciistico di Pila .

**Caratteristiche strutturali:** strutture verticali in muratura portante, orizzontali in laterocemento e copertura in carpenteria lignea.

**Accessi:** Accesso all'immobile da viabilità pedonale interna alla frazione di Charemoz.

**Confini:** dell'intero lotto, partendo da ovest e proseguendo in senso orario, mappali 181, 561, 482, 384, e 382 del Foglio 19 e mappali 853 e 852 del Foglio 20.

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:** immobile in corso di costruzione al rustico con predisposizioni impiantistiche elettrica e idrica.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** immobile da ultimare, privo di impianti funzionanti e finiture interne.

**Attestato di prestazione energetica:** no (documento non necessario per la categoria catastale F/3).

**Fotografie dei luoghi:**



Esterno (lato est)



Esterno (lato nord)



Esterno (lato sud)



Interno



Interno



Interno



Interno



Interno



Interno



Interno



Interno



Interno



Interno



Interno

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Ultima pratica presente negli archivi comunali

**Superficie utile interna:** 292 mq

**Superficie commerciale:** 426 mq

**Altezza utile interna:** varie

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Gressan al foglio 19, particella 311:

- Sub. 1, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione articolata nei piani interrato, seminterrato e terra;

- Sub. 2, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano seminterrato;

- Sub. 3, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano seminterrato;

- Sub. 4, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano seminterrato;

- Sub. 5, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione articolata nei piani terra e primo;

- Sub. 6, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione articolata nei piani terra e primo;

- Sub. 7, cat. catastale F/3, nessuna rendita (unità immobiliare in corso di costruzione articolata nei piani terra e primo;

- Sub. 8, cat. catastale BCNC (area pertinenziale circostante – bene comune non censibile).

Le visure catastali attuale e storica mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile:** XXXXX

**Planimetria catastale:** Al momento attuale, l'immobile risulta accatastato in corso di costruzione. Esiste unicamente l'elaborato planimetrico che si allega di seguito.



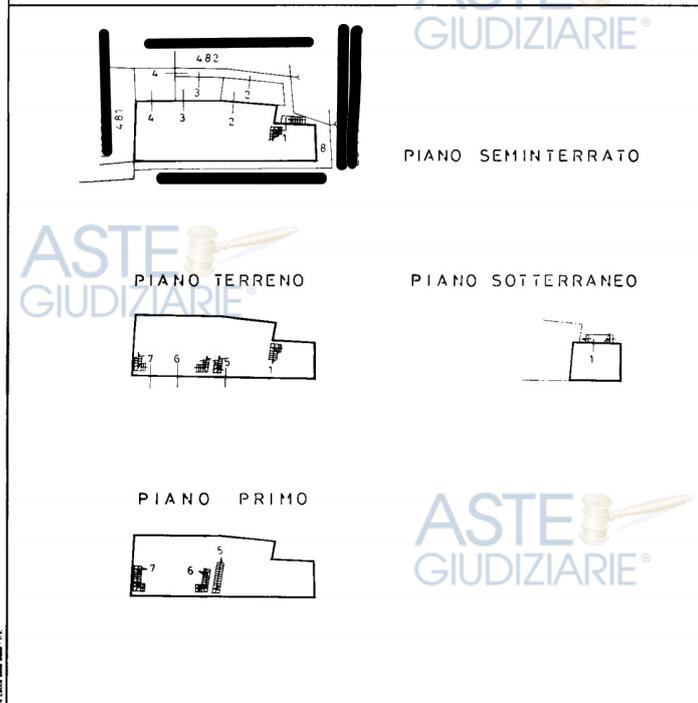
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n	del
GRESSAN		19	311	2.116	02.08.1998

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo		29 set 1998
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.		

Disegnato: Massimo Martocchia - Verificato: Massimo Martocchia

Elaborato Planimetrico - Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/12/2024 - Comune di GRESSAN(EO65) - < Foglio 19 Particella 311 >

Elaborato planimetrico

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di intero immobile allo stato rustico, in comune di Gressan, località Charemoz, comprendente sette unità immobiliari attualmente in corso di costruzione, elevato a due piani fuori terra più seminterrato e sotterraneo e precisamente:

- 3 alloggi in piano seminterrato;
- 1 alloggio articolato nei piani seminterrato e terra con annessa cantina in piano interrato;
- 3 alloggi articolati nei piani terra e primo (sottotetto).

Confinante, partendo da ovest e proseguendo in senso orario, con i mappali 181, 561, 482, 384, e 382 del Foglio 19 e i mappali 853 e 852 del Foglio 20.

Censito al C.F. al **foglio 19, p.lla 311, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.**

L'immobile è stato edificato in data anteriore il 1° settembre 1967. Successivamente, da indagine presso l'ufficio tecnico del comune di Gressan, è emerso che per la sua ristrutturazione:

- è stata richiesta la concessione edilizia n. 14/05 (mai rilasciata per mancanza documentale)
  - è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 124/2005 del 28/09/2005 (per la costruzione del muro di contenimento terreno a monte)
  - è stata presentata la SCIA n. 218/05 (prot. 10943) del 26/10/2005 ( per completamento copertura e riordino cantiere)
  - è stata presentata, in data 20/01/2006 prot. n. 738, la richiesta di concessione edilizia 06/2006 (bloccata con irrogazione sanzione per opere prot. 160 del 05/01/2007 pari a 9.149,38 € - sanzione mai saldata – e con Determina del Segretario Comunale n. 158 del 21/09/2011 è stata messa a ruolo a Equitalia)
  - è stato rilasciato, in data 25/06/2012 prot. n. 6411/RU da parte del Dipartimento soprintendenza per i beni e le attività culturali, parere favorevole al progetto di recupero di fabbricato da destinare a civile abitazione (la cui tavola progettuale è sopra allegata al quesito n. 2). Tale parere è stato protocollato al comune di Gressan al n. 007173 del 09/07/2012. Non è, però, stata mai presentata successiva richiesta di concessione edilizia.
- Trattandosi di immobile in costruzione l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 350.000,00**

**(Euro trecentocinquantamila/00)**

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

I beni distinti a catasto F. 19 n. 311 sub 1, 2, 4, 5 e 6 sono pervenuti a XXXXX per acquisto fattone da XXXXX con scrittura privata autenticata Notaio Marco Princivalle del 30.12.2004 rep. 24958, trascritta in data 25.1.2005 ai nn 898/663.

I beni distinti a catasto F. 19 n.311 sub 3 e 7 sono pervenuti a XXXXX per acquisto fattone dai signori XXXXX con scrittura privata autenticata Notaio Marco Princivalle del 14.12.2004 rep. 24618 trascritta in data 28.12.2004 nn. 14534/10929.

Precedentemente i beni distinti al F. 19 n. 311 sub 1, 2, 4, 5 e 6 erano di proprietà del Sig. XXXXX con atto di compravendita Notaio Francesco Saia del 12.07.1999 rep. 28753/4747 trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 30.07.1999 ai nn. 9709/7944.

I beni distinti al F19 n. 311 sub 3 e 7 erano di proprietà dei Signori XXXXX per le loro quote, con due distinti atti di donazione Notaio Bastrenta, entrambi accettati, del 26.11.1996 rep. 17039/5878 trascritto il 28.12.1996 ai nn. 9182/6914 da XXXXX e del 26.11.1996 17039/5878 trascritto il 28.12.1996 ai nn 9181/6913 da XXXXX.

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

Come elencato nel quesito n. 4, l'immobile è stato edificato in data anteriore il 1° settembre 1967. Successivamente, da indagine presso l'ufficio tecnico del comune di Gressan, è emerso che per la sua ristrutturazione:

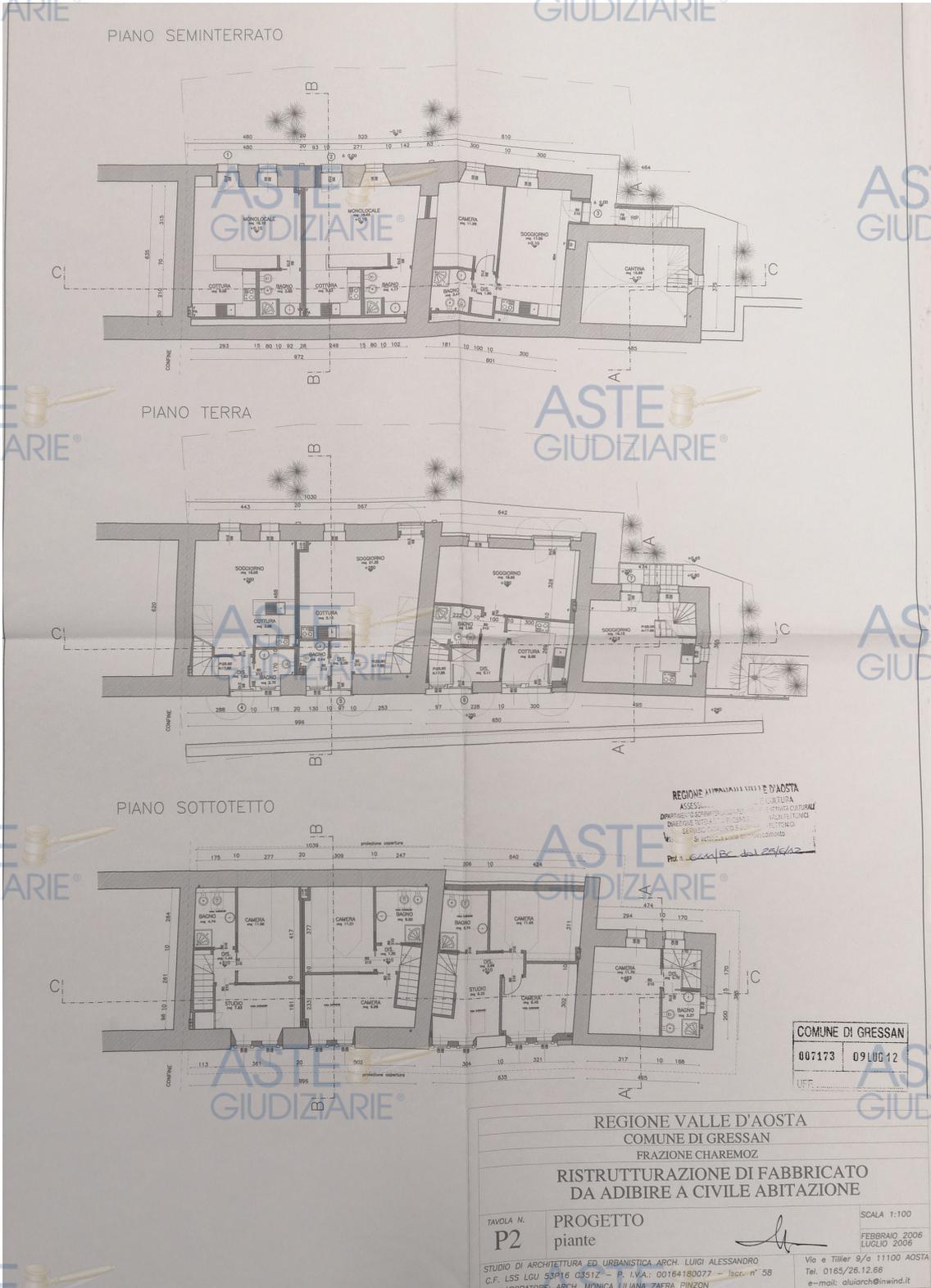
- è stata richiesta la concessione edilizia n. 14/05 (mai rilasciata per mancanza documentale)
- è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 124/2005 del 28/09/2005 (per la costruzione del muro di contenimento terreno a monte)
- è stata presentata la SCIA n. 218/05 (prot. 10943) del 26/10/2005 ( per completamento copertura e riordino cantiere)
- è stata presentata, in data 20/01/2006 prot. n. 738, la richiesta di concessione edilizia 06/2006 (bloccata con irrogazione sanzione per opere prot. 160 del 05/01/2007 pari a

9.149,38 € - sanzione mai saldata – e con Determina del Segretario Comunale n. 158 del 21/09/2011 è stata messa a ruolo a Equitalia)

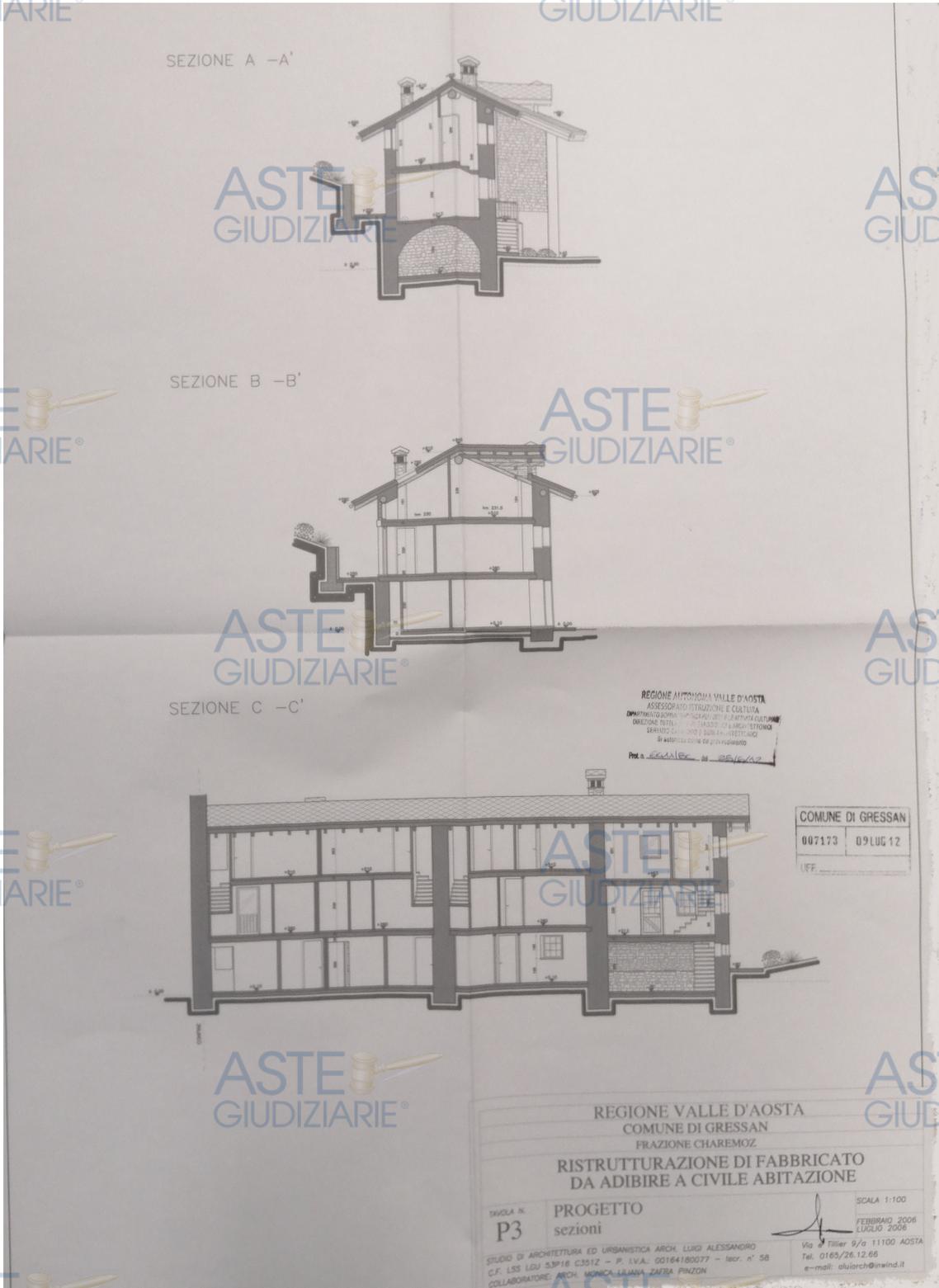
- è stato rilasciato, in data 25/06/2012 prot. n. 6411/RU da parte del Dipartimento soprintendenza per i beni e le attività culturali, parere favorevole al progetto di recupero di fabbricato da destinare a civile abitazione (la cui tavola progettuale è sopra allegata al quesito n. 2). Tale parere è stato protocollato al comune di Gressan al n. 007173 del 09/07/2012. Non è, però, stata mai presentata successiva richiesta di concessione edilizia.

Trattandosi di immobile in costruzione l'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

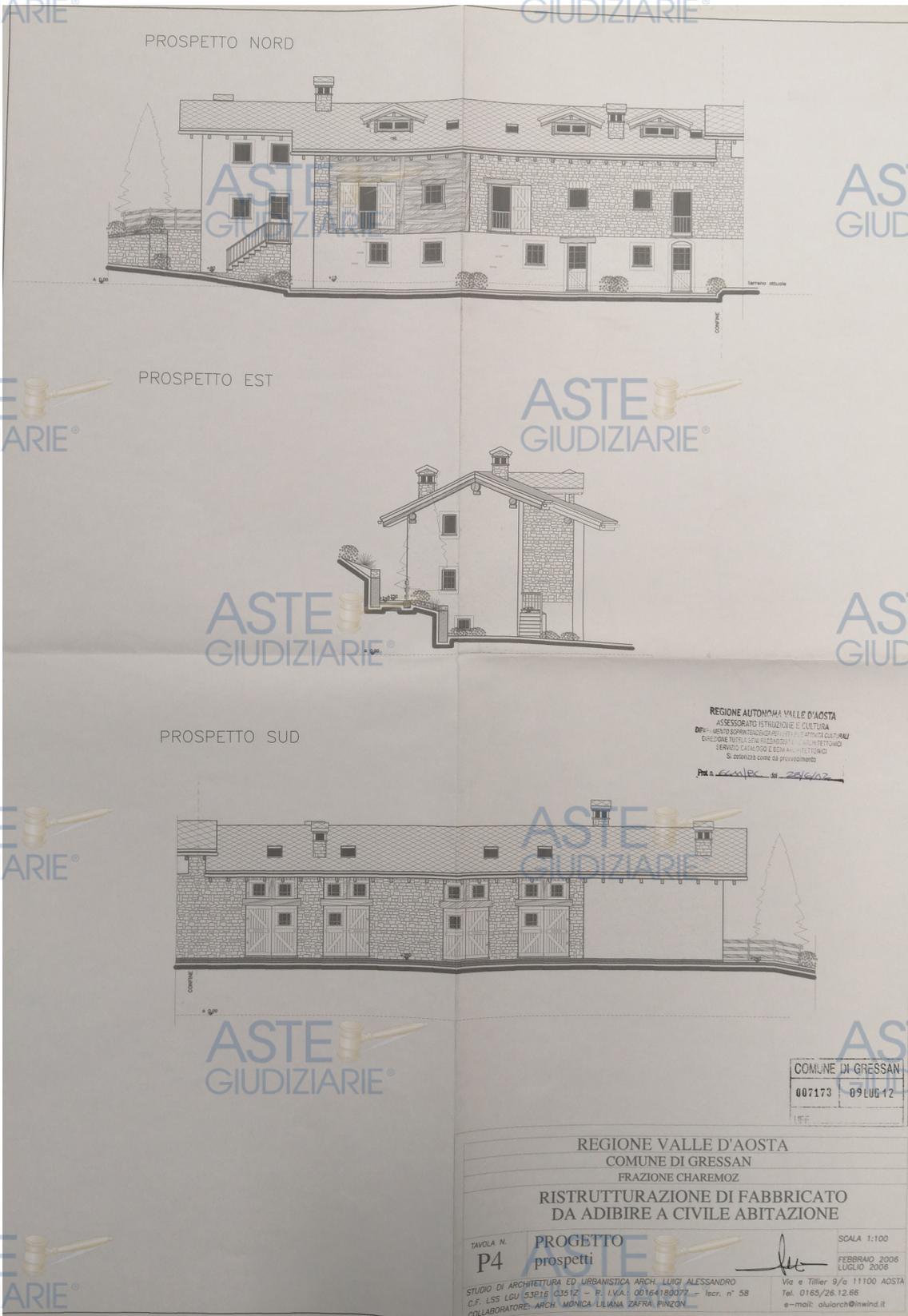
Dato che al momento tutti i titoli edilizi sono scaduti, per poter completare la ristrutturazione, dovrà essere presentata nuova richiesta di permesso di costruire, che tenga conto delle norme contenute nel vigente piano regolatore comunale. In particolare non potranno essere realizzati più di un'unità monolocale e tutte le unità stesse dovranno essere dotate di posto auto. Qualora tale dotazione non sia possibile, essa potrà essere sostituita con la monetizzazione pari a 16.000,00 € a posto auto.



Piante dell'ultima pratica presente negli archivi comunali



Sezioni dell'ultima pratica presente negli archivi comunali



Prospetti dell'ultima pratica presente negli archivi comunali

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

L'immobile è attualmente libero

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

#### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Non sono previsti oneri a carico dell'acquirente in merito a regolarizzazione edilizio-urbanistica, redazione dell'A.P.E. e regolarizzazione delle difformità catastali.

#### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 07/08/2024 ai nn. 7752/6316 emesso dal Tribunale di AOSTA e notificato il 22/07/2024 contro la società XXXXX con sede in AOSTA per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 17/11/2016 ai nn. 11177/8429 emesso dal Tribunale di AOSTA e notificato il 21/10/2016 contro la società XXXXX con sede in AOSTA per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA (**ESTINTO con provvedimento del 4.9.2018 Dott. De Paola Trib. Aosta (BNL risulta essere cedente del credito a favore del creditore procedente)**)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Aosta il 06/12/2005 ai nn.14105/2191 atto notarile pubblico per notar PRINCIVALLE MARCO (VERRES) del 01/12/2005, rep.28935/8768, per EURO 800.000,00 a garanzia di EURO 400.000,00 contro la società XXXXX con sede in AOSTA per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico, ecc...

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

Non esiste un condominio costituito.

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

**Criterio di stima**

Trattandosi di immobile non ultimato, in corso di costruzione la valutazione viene fatta con il metodo della trasformazione, visto come differenza tra valore di mercato a lavori ultimati ed il costo stimato per il completamento dei lavori stesso, detratto dell'utile di impresa ossia:  $V = V_m - C - 15\% \text{ utile impresa}$ .

**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 **426 mq** così calcolati:

Piano interrato ( cantina sub. 1)	24 mq x 25%	= 6 mq
Piano seminterrato (appartamento subb. 1, 2, 3 e 4)	144 mq x 100%	= 144 mq
Piano terra (appartamento subb. 1, 5, 6 e 7)	148 mq x 100%	= 148 mq
Piano primo (appartamento subb. 5, 6 e 7)	128 mq x 100%	= 128 mq
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>426 mq</b>

### Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – abitazioni civili – stato conservativo ottimo – minimo 1.900,00 €/mq massimo 2.800,00 €/mq

- Principali agenzie operanti nella zona

Annuncio 1 (Immobiliare Aosta Nord – bilocale in frazione Grande Cerise - superficie commerciale 70 mq – prezzo di vendita 135.000,00 € - prezzo 1.930,00 €/mq

Annuncio 2 (Immobiliare Narbonne - mansarda in località Batzà - superficie commerciale 40 mq – prezzo di vendita 85.000,00 € - prezzo 2.125,00 €/mq

Annuncio 3 (Immobiliare Morani - Trilocale in frazione Leysettaz - superficie commerciale 140 mq – prezzo di vendita 279.000,00 € - prezzo 1.990,00 €/mq

Emerge un valore commerciale pari a **2.015,00 €/mq**

Tenuto conto che a lavori ultimati le unità oggetto di stima avranno uno stato manutentivo superiore a quelle presenti negli annunci sopra (+10%) e di eventuali margini di trattativa applicati in zona (-5%), il più probabile prezzo è pari a **2.115,00 €/mq**, da cui deriva che il più probabile valore di stima dell'immobile, a lavori ultimati, (Vm) è di **900.990,00 €**.

Dato che l'immobile risulta ultimato al rustico, con le dorsali impiantistiche realizzate, che le opere strutturali sono completate, ma che si trova in stato di abbandono da alcuni anni, è logico che per l'ultimazione dei lavori sia necessaria una spesa parametrica pari a 1.000,00 €/mq. Conseguentemente il costo totale per l'ultimazione dei lavori (C) è pari a 426.000,00 € +10% di spese tecniche ed eventuali oneri comunali, ossia **468.600,00 €**.

Sostituendo alla formula sopra esposta ( $V = V_m - C - 15\%$  utile impresa) i valori calcolati si ottiene:

$$V = 900.990,00 - 468.600,00 - 15\% = 367.531,00 \text{ €}$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 367.531,00 (trecentosessantasettemilacinquecentotrentuno 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:

€ 367.531,00 - 5% di € 367.531,00 = € 349.154,00 (che si arrotondano in € 350.000,00)

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà

**ELENCO ALLEGATI:**

ALLEGATO 1 Documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo del 31/10/2024

ALLEGATO 2 Elaborato planimetrico

ALLEGATO 3 Elaborati progettuali allegati al nulla osta rilasciato, in data 25/06/2012 prot. n. 6411/RU da parte del Dipartimento soprintendenza per i beni e le attività culturali.

ALLEGATO 4 Estratto di mappa catastale

Aosta, 18 dicembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE