

Comune di: **Prè-Saint-Didier (AO)**

Esecuzione Immobiliare: **46/2024**

Giudice Istruttore: **Dott.ssa Giulia De Luca**

REGISTRO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI - 46/2024

Creditore procedente:



Debitore esecutato:



Perito Estimatore del Giudice Esecutore

Geometra Franco Ruii

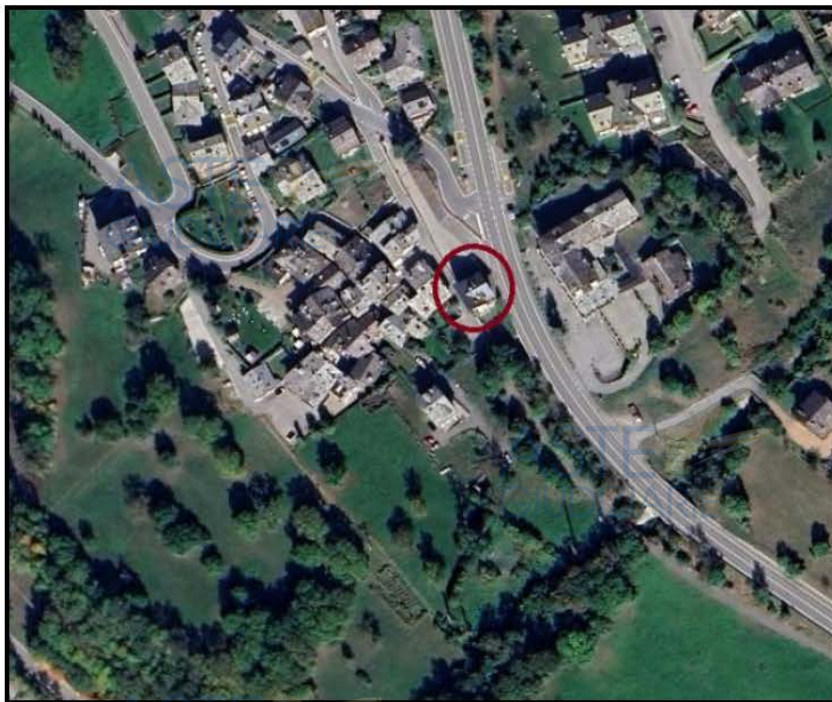
Via Carlo Promis n. 1

11100 - Aosta



Quesito n. 1**Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento**

Il bene oggetto di pignoramento, lotto unico, sito nel Comune di **Pré-Saint-Didier**, in **frazione Palleusieux - Ancienne Route de Morgex n. 1** e distinto all'Agenzia delle Entrate di Aosta, Ufficio del Territorio, al **foglio 10, particella 55, subalterno 4**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, 4.5 vani, 82.00 m², rendita 476.43 euro, è di **piena proprietà per 1/1** del Signor [REDACTED] (debitore esecutato), come da atto di acquisto del Notaio Marcoz del 14 aprile 1999, repertorio n. 136191/42002, trascritto ad Aosta il 19 aprile 199 ai numeri 5366 e 4497, conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento depositato dal [REDACTED] (creditore procedente).

**Vista aerea ortografica****Particolare fabbricato**



Vista aerea e mappa catastale

I confini catastali risultano i seguenti:

- nord-est: area di pertinenza del fabbricato adibita ad ingresso pedonale, adiacente al muro di contenimento della Strada Statale n. 26 della Valle d'Aosta;
- sud-est: foglio 10, particella 54, area adibita a verde privato;
- sud-ovest: strada comunale denominata Rue de Morgex;
- nord-ovest: foglio 10, particella 743, area adibita a verde privato e area di pertinenza del fabbricato adiacente al parcheggio comunale.

Quesito n. 2

2.1 - Tipologia, ubicazione, accesso e pertinenze

Il bene oggetto di pignoramento, è un alloggio di civile abitazione, situato al terzo piano (ultimo e sottotetto) del Condominio denominato Bellavista, composto da n. 4 piano fuori terra ed uno situato al piano seminterrato.

Il fabbricato è situato ai margini del borgo di Palleusieux, a valle della Strada Statale n. 26 della Valle d'Aosta. Il borgo, prettamente residenziale, offre i servizi di bar/ristorazione e soggiorno. Vista la sua posizione, a 2.5 km da Pré-Saint-Didier e a 3 km da Courmayeur, sono facilmente raggiungibili i servizi essenziali quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuola pubblica, farmacia, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

L'accesso al condominio avviene tramite un cancello in legno situato a ridosso del parcheggio comunale, da cui si accede all'area di proprietà condominiale. Sul prospetto nord-est è situata la porta di accesso al fabbricato, coperta da una piccola tettoia in legno con copertura in lose e munita di citofono e buca delle lettere. Percorrendo le scale interne, fino al terzo piano, unico alloggio al piano, si accede al bene oggetto di pignoramento.

Si può affermare che il fabbricato è facilmente accessibile essendo a ridosso della Strada Statale n. 26 della Valle d'Aosta, e il parcheggio comunale adiacente garantisce la sosta delle autovetture. L'alloggio non è dotato di pertinenze, non dispone nè di cantina e/o autorimessa/parcheggio, nè di una corte ad uso esclusivo. Nessuna pertinenza, tranne le dotazioni condominiali, è presente sul rogito notarile di acquisto o sulle planimetrie catastali.

2.2 - Dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali relative all'alloggio sono le scale comuni e l'area esterna di proprietà del fabbricato, il fabbricato non è dotato di ascensore.

Le scale interne del fabbricato sono realizzate in cemento armato, pavimentate in pietra e dotate di corrimano in ferro. Le pareti risultano intonacate ed imbiancate. Al piano primo e al piano secondo sono situate due finestre per garantire adeguata aerazione ed illuminazione.

L'area esterna del fabbricato è costituita da una porzione pavimentata in asfalto, di accesso al fabbricato, e l'altra porzione adibita a verde. Il terreno circostante si dispone su vari livelli, in buono stato di manutenzione.

Si precisa che l'elaborato planimetrico, in cui sono indicate le dotazioni condominiali, non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Aosta, Ufficio del Territorio, di conseguenza l'area di pertinenza del condominio si desume dall'estratto di mappa.



Particolare estratto di mappa catastale



Vista nord-est



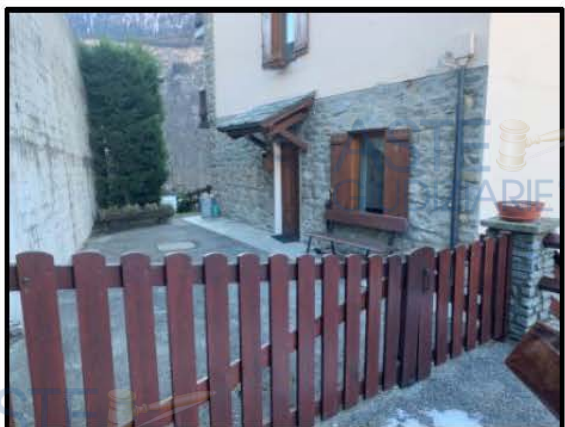
Vista est



Vista sud-est



Particolare ingresso area di proprietà



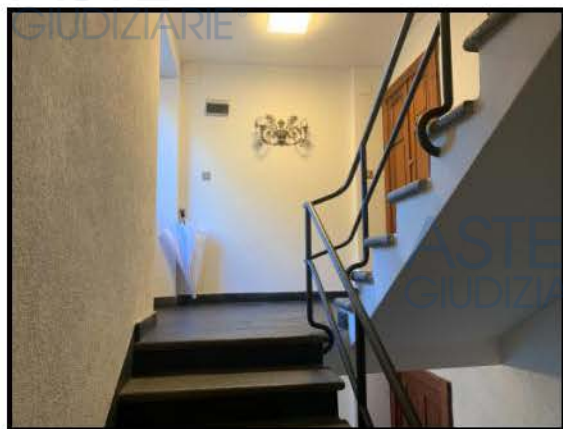
Area in asfalto



Area verde



Particolare ingresso



Particolare scale interne

2.3 - Caratteristiche dell'alloggio

Il bene oggetto di pignoramento, è un alloggio di civile abitazione, situato al terzo piano del fabbricato, e risulta così composto:

Superficie utile residenziale

• Soggiorno - cucina	28.63 m ²	H max 3.10 m - H min 1.20 m
• Camera	11.86 m ²	H max 3.65 m - H min 2.00 m
• Camera	9.02 m ²	H max 3.65 m - H min 2.50 m
• Bagno	10.56 m ²	H max 3.65 m - H min 1.70 m

Totale superficie netta 60.07 m²

Totale superficie lorda 75.71 m²

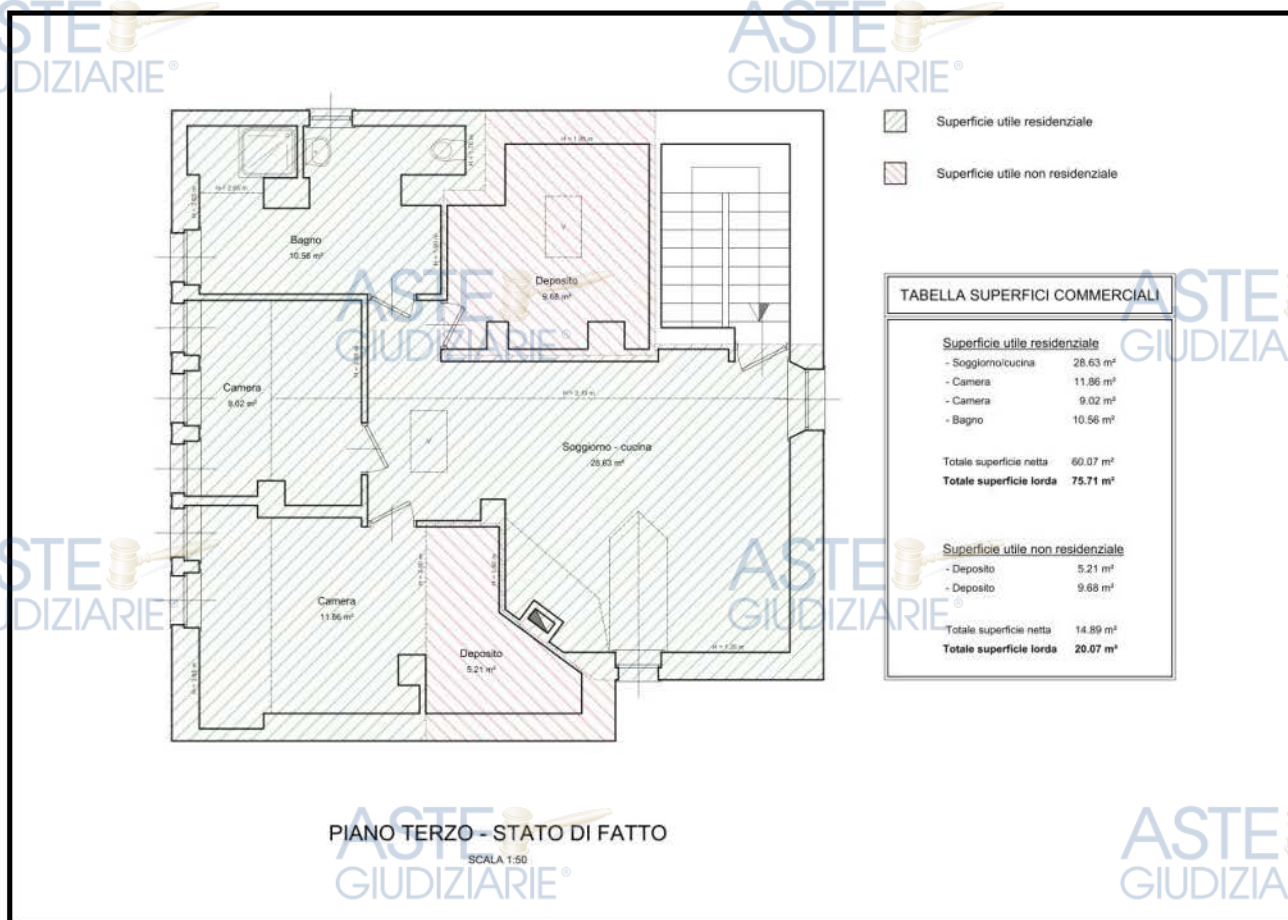
Superficie utile non residenziale

• Deposito	5.21 m ²	H max 2.00 m - H min 1.60 m
• Deposito	9.68 m ²	H max 2.65 m - H min 1.05 m

Totale superficie netta 14.89 m²

Totale superficie lorda 20.07 m²

Si precisa che le altezze utili interne sono state misurate al di sotto del tavolato esistente. I depositi sono stati indicati e valutati come superficie non residenziale in quanto non presentano l'altezza utile minima (2.20 m) per essere inseriti nella superficie utile residenziale.



Pianta alloggio - Stato di fatto

L'alloggio si presenta in condizioni buone e non necessita di lavori di manutenzione. La struttura portante è in muratura, con tetto in legno, in buone stato, a vista in tutto l'alloggio. Trattasi di un alloggio senza balconi, libero su quattro lati, con esposizione prevalente delle finestre a sud-ovest. Considerata la sua posizione, l'alloggio domina la vallata con vista panoramica da ogni finestra.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti:

- Impianto elettrico;
- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento centralizzato.

Gli impianti tecnici risultano a norma di legge, ed essendo in buono stato di manutenzione, non necessitano di adeguamento.

• Soggiorno - cucina

- Il pavimento è in legno, la pareti risultano sia intonacate/imbiancate, con muratura in pietra vista e rivestite in legno. La parete della cucina è rivestita con piastrelle di cotto. L'illuminazione naturale è data dalla presenza di una finestra, un abbaino e un velux, l'esposizione del locale è a sud-est. Dal soggiorno/cucina si accede direttamente alle camere, al bagno e al deposito.

• Camera

- Il pavimento è in legno, la pareti risultano sia intonacate/imbiancate, con muratura in pietra vista e rivestite in legno. L'illuminazione naturale è data dalla presenza di due finestre, l'esposizione del locale è a sud. Adiacente alla camera, direttamente accessibile, è situato il deposito, che viste le altezze interne (altezza max 2.00 metri e altezza minima 1.60 metri), è indicata come superficie utile non residenziale.

• Camera

- Il pavimento è in legno, la pareti risultano sia intonacate/imbiancate, con muratura in pietra vista e rivestite in legno. L'illuminazione naturale è data dalla presenza di tre finestre, l'esposizione del locale è a sud.

• Bagno

- Il pavimento è in piastrelle di cotto, la pareti risultano sia intonacate/imbiancate che con muratura in pietra vista. L'illuminazione naturale è data dalla presenza di due finestre, l'esposizione del locale è a sud-ovest. Il bagno è dotato di doccia, lavabo e water.

• Deposito

- Il pavimento è in legno, la pareti risultano sia intonacate/imbiancate, con muratura in pietra vista e rivestite in legno. L'illuminazione naturale è data dalla presenza di un velux, l'esposizione del locale è a ovest. Viste le altezze interne (altezza max 2.65 metri e altezza minima 1.05 metri), è indicata come superficie utile non residenziale.



Soggiorno-cucina



Soggiorno-cucina



Soggiorno-cucina



Soggiorno-cucina



Camera



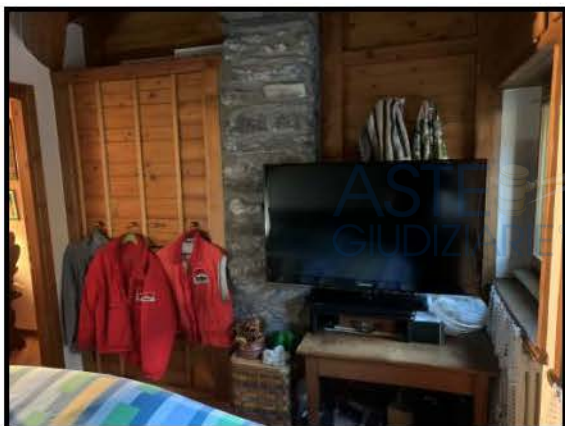
Camera



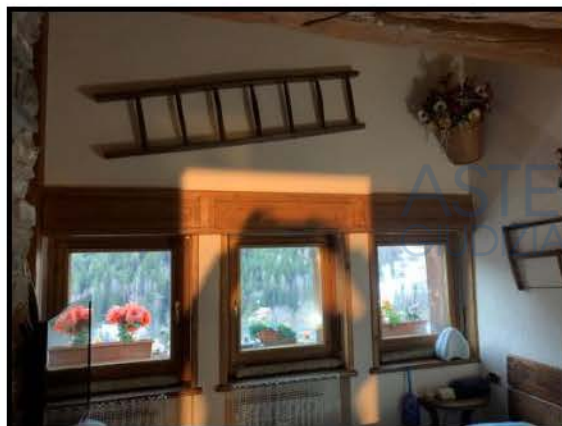
Camera



Deposito adiacente camera



Camera



Camera



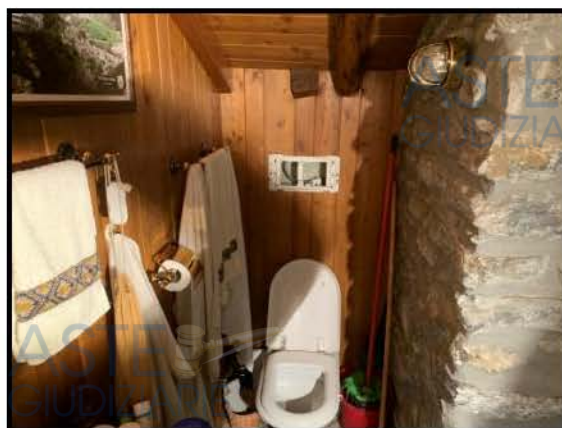
Camera



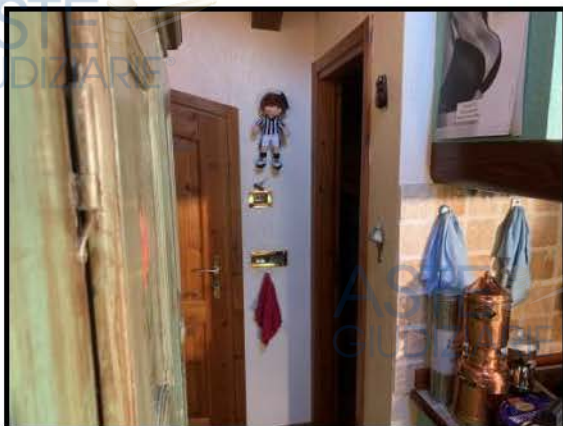
Bagno



Bagno



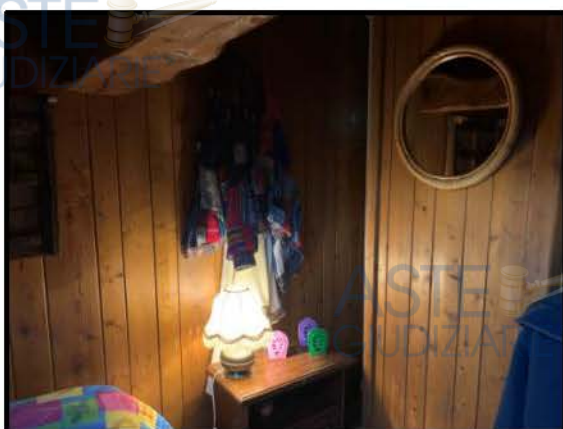
Bagno



Ingresso bagno e deposito



Deposito



Deposito



Deposito

Per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto Estimatore incaricato, adottati opportuni coefficienti di omogeneizzazione desunti dalla letteratura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, espone quanto segue:

Coefficienti di omogeneizzazione per la destinazione d'uso

Superficie utile residenziale coefficiente 1.00

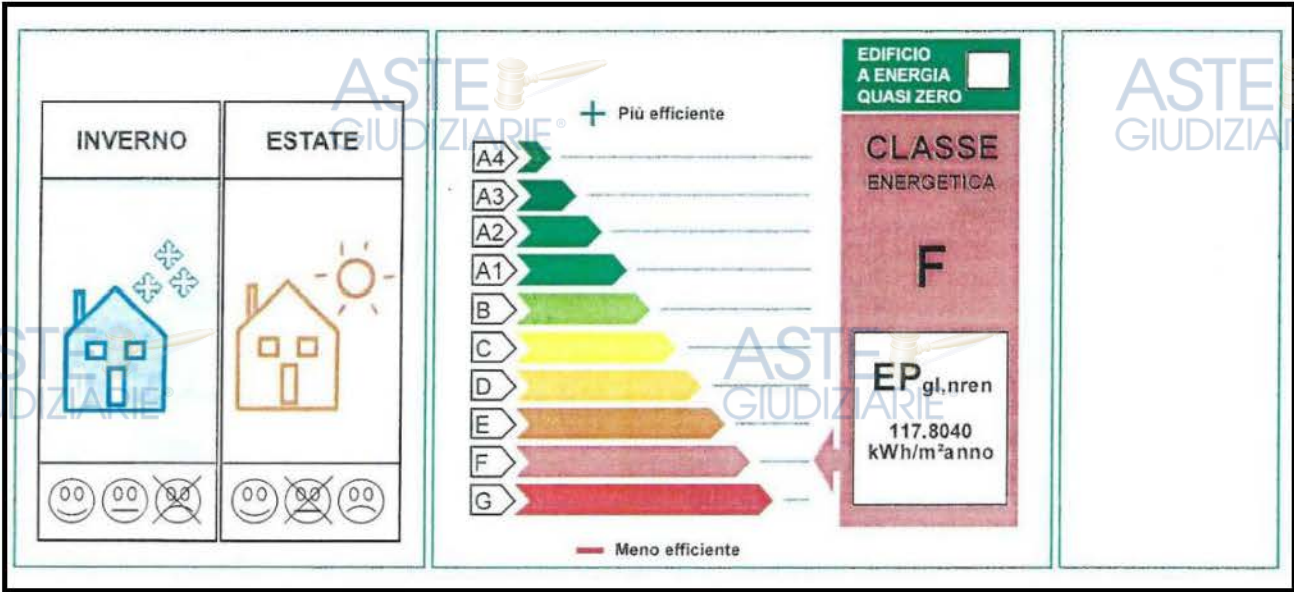
Superficie utile non residenziale coefficiente 0.60

La metodologia adottata prevede la misurazione della superficie lorda dei locali ponderate con i relativi coefficienti.

Superficie utile residenziale	$75.71 \text{ m}^2 \times 1.00 = 75.71 \text{ m}^2$
Superficie utile non residenziale	$20.07 \text{ m}^2 \times 0.60 = 12.04 \text{ m}^2$

Totale superficie commerciale dell'alloggio 87.75 m²

Si precisa inoltre che l'alloggio è dotato dell'attestato della prestazione energetica, Ape, redatto dall'Architetto Marco Olivo, codice identificativo APE0089610, emesso il 4 agosto 2024 e valido fino al 4 agosto 2034, di seguito allegato.



Classificazione energetica dell'alloggio

Quesito n. 3

Identificazione catastale

- **Acquisizione dati catastali**

Si allegano di seguito la Visura storica e lo stralcio della planimetria catastale.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Comune di PRE-SAINT-DIDIER (Codice:10042)
Provincia di AOSTA
Foglio: 10 Particella: 55

Area di enti urbani e promiscui dal 05/12/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Quinta Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Ridotto		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perc.				Demenziale	Agrario	
1	10	55		-	ENTE URBANO	00.55				Variazione in atti del 05/12/1973 (n. 373)

Non sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio: 10 Particella: 742 ; Foglio: 10 Particella: 743 ;

Mappati Fabbricati Correlati
Codice Comune: 10042 - Foglio: 10 - Particella: 55

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Quinta Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Ridotto		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perc.				Demenziale	Agrario	
1	10	55		-	ENTE URBANO	02.19				Impianto meccanografico del 16/03/1976

Visura storica catasto terreni



Particolare estratto di mappa catastale

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Comune di PRE-SAINT-DIDIER (Codice:H042)
Provincia di AOSTA
Foglio: 10 Particella: 55 Sub.: 4

Dati della richiesta

INTENTATO

N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani	Totale: 82 m² Totale: 82 m² Superficie area soggetta: 82 m²	Euro 476,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2013 Pratica n. 500851825 in atti dal 31/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 16233.1/2018)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani	Totale: 82 m² Totale: 82 m² Superficie area soggetta: 82 m²	Euro 476,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 in atti dal 31/10/2018 in virtù dei dati di superficie.

Visura storica catasto urbano - 1 di 5

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Comune di PRE-SAINT-DIDIER (Codice:H042)
Provincia di AOSTA
Foglio: 10 Particella: 55 Sub.: 4

Dati della richiesta

INTENTATO

N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani	Totale: 82 m² Totale: 82 m² Superficie area soggetta: 82 m²	Euro 476,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. A00188611 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 94173.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1999

N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani	Euro 476,43 L. 922.500		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1999 in atti dal 31/05/1999 COMPRAVENDITA (n. 1764.1/1999)

Visura storica catasto urbano - 2 di 5

agenzia entrate
Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Data: 27/11/2024 Ora: 15.06.14
Visura n.: T254936 Page: 3

Situaione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani		L. 922.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Notifica Partita 100138 Mod.58
Riserve 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Situaione dell'unità immobiliare dal 29/07/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani			VARIAZIONE del 29/07/1993 in atti dal 15/01/1999 VSI (n. 2281.1/1993)

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Notifica Partita 100138 Mod.58
Riserve 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Situaione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4	2		A/3	1	5 vani		L. 1.025.000	VARIAZIONE DUFFICO del 01/01/1994 in atti dal 23/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART2 LEGGE DEL 24/3/93 (N. 75 (n. 100000.1/1994)

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Notifica Partita 100138 Mod.58
Riserve 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Visura storica catasto urbano - 3 di 5

agenzia entrate
Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Data: 27/11/2024 Ora: 15.06.14
Visura n.: T254936 Page: 4

Situaione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4			A/3	1	5 vani		L. 1.150.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Notifica Partita 100138 Mod.58
Riserve 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Situaione dell'unità immobiliare dal 13/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4			A/3	1	5 vani		L. 410	STRUMENTO (ATTO PUBBLICO del 13/12/1991 in atti dal 06/09/1992 COMPREVENUTA (n. 481.1/1992)

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Notifica Partita 100138 Mod.58
Riserve 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Situaione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4			A/3	1	5 vani		L. 410	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Notifica Partita 100138 Mod.58
Riserve 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica catasto urbano - 4 di 5

agenzia entrate
Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Data: 27/11/2024 Ora: 15.06.14
Visura n.: T254936 Page: 5

Situaione degli intestati dal 14/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/04/1999 Pubblico ufficiale MARCOZZI GUIDO Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 136191 - COMPREVENUTA Volture n. 1764.1/1999 in atti dal 31/05/1999

Situaione degli intestati dal 13/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 - fino al 14/04/1999

DATI DERIVANTI DA Atto del 13/12/1991 Pubblico ufficiale NOTICIANCON Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 2903 - COMPREVENUTA Volture n. 481.1/1992 in atti dal 16/09/1992

Situaione degli intestati relativa ad atto del 12/12/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 - fino al 13/12/1991

DATI DERIVANTI DA Atto del 12/12/1972 Pubblico ufficiale STELLATELLI Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 11304 - UR Sede MORGEZ (AO) Registrazione n. 2810 registrata in data 27/12/1972 - COMPREVENUTA Volture n. 413.1/1973 - Partita n. 80009 in atti dal 23/07/2002

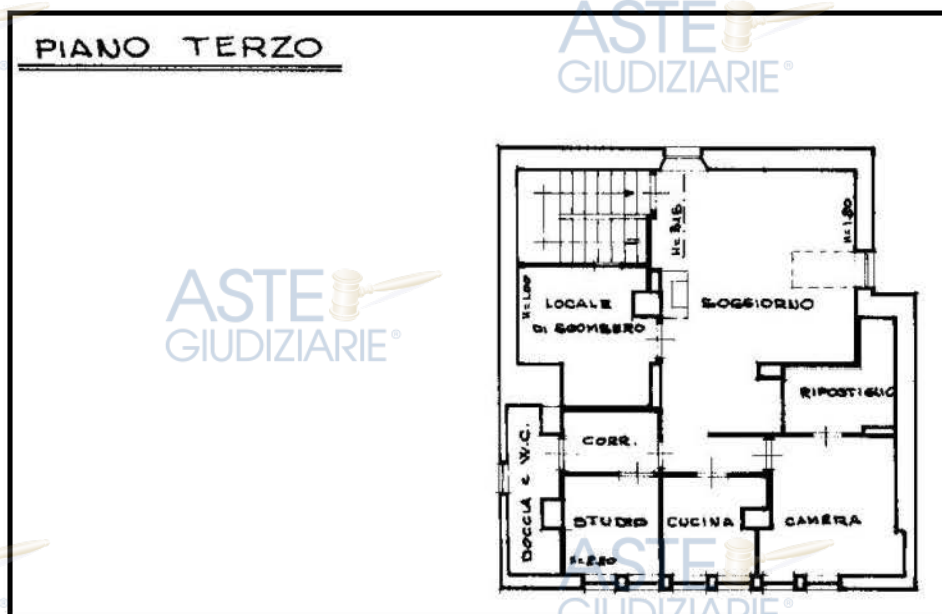
Situaione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 12/12/1972

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica catasto urbano - 5 di 5



Planimetria catastale

- Storia catastale

Come si evince dalla visura storica del catasto terreni, il fabbricato è stato variato e depositato al catasto urbano nel 1973. Risulta edificato sull'area di corte rappresentata nell'estratto di mappa, identificata al foglio 10, particella 55.

Nella sezione del catasto urbano, il fabbricato non ha mai subito variazione di identificativo e risulta, ad oggi, accatastato al **foglio 10, particella 55, subalterno 4**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, 4.5 vani, 82.00 m², rendita 476.43 euro.

- Rispondenza formale

I dati catastali di cui sopra, rispondono esattamente a quanto indicato nei seguenti atti:

- atto di acquisto del Notaio Marozz del 14 aprile 1999, repertorio n. 136191/42002, trascritto ad Aosta il 19 aprile 199 ai numeri 5366 e 4497;
- atto di pignoramento del [REDACTED] del 26/08/2024;
- nota di trascrizione del Notaio Marco Princivalle del 03/09/2024.

- Variazioni di identificativo

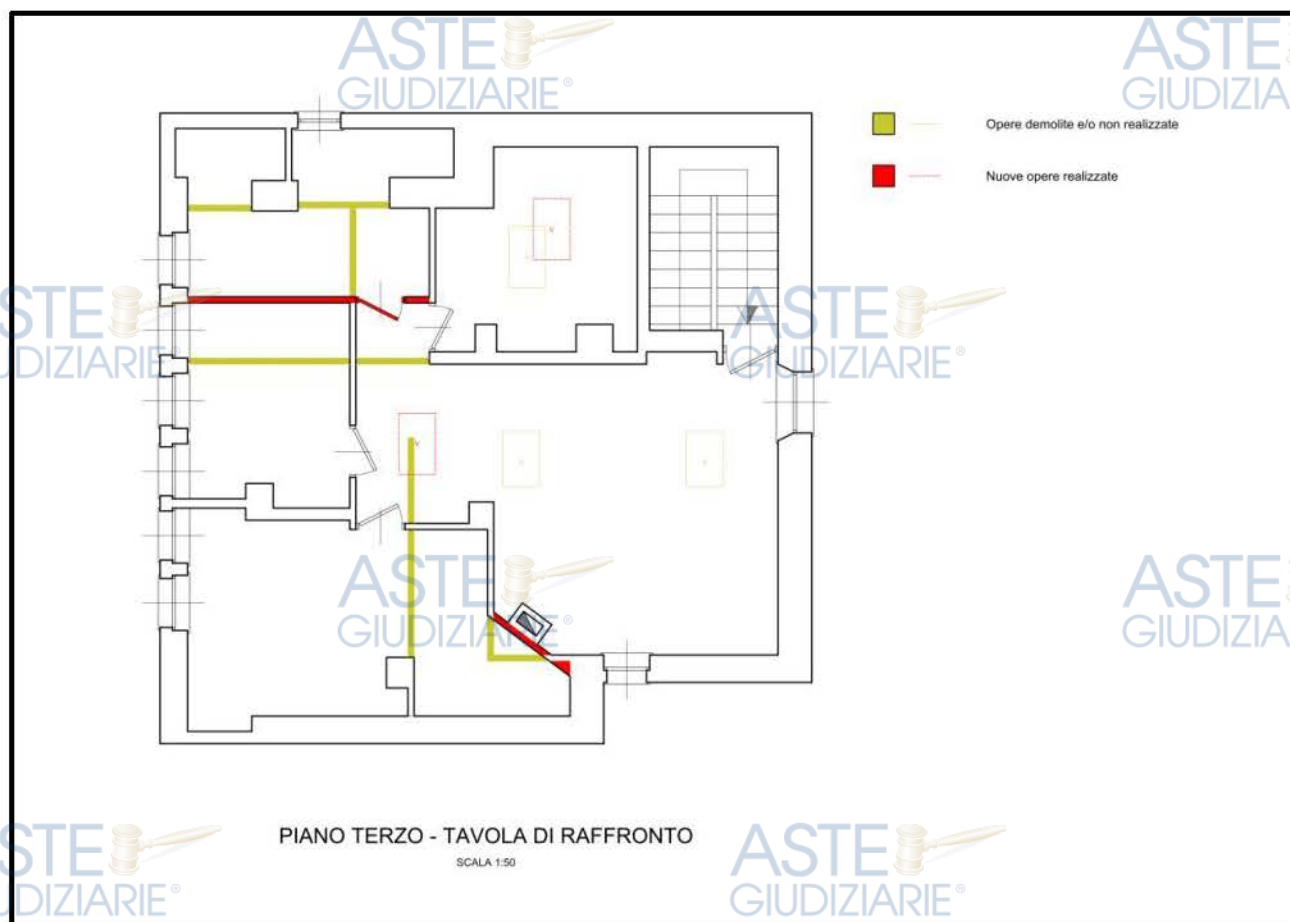
Si riscontra che, ad oggi, non sono presenti variazioni dei dati identificativi essenziali.

- Diffomità riscontrate in loco

In riferimento ai rilievi effettuati in loco, e a seguito del raffronto con le tavole grafiche e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti diffomità:

- Diversa distribuzione interna della disposizione dei locali facenti parte dell'alloggio, eseguite in edilizia libera, come da dichiarazione del geometra [REDACTED] del 15/01/2023;

- Realizzazione di n. 2 Velux, in posizione diversa rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche depositate presso il Comune di Pré-Saint-Didier, in cui erano indicati n. 3 velux da realizzare.



Pianta alloggio - Tavola di raffronto

Considerate le difformità, si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale con la pianta dello stato di fatto dei luoghi rilevata. Si redige la pratica di "variazione catastale" da consegnare presso l'Agenzia delle Entrate di Aosta, Ufficio del Territorio, a firma di un Tecnico abilitato.

Considerato infine, visti i lavori eseguiti all'interno dell'alloggio, la necessità di realizzare una separazione tra il soggiorno/cucina e il bagno, tramite un disimpegno e/o antibagno, necessario per la conformità sanitaria dell'alloggio, si ritiene necessario integrare la pratica di sanatoria con la modifica indicata nella pianta dell'alloggio - situazione finale, allegata di seguito.



Pianta alloggio - Situazione finale

• Costi per sanare le difformità catastali

Le difformità sopra citate, sono sanabili tramite la realizzazione e la consegna di una pratica di "variazione catastale" presso l'Agenzia delle Entrate di Aosta, Ufficio del Territorio. La pratica deve essere redatta da un tecnico abilitato.

- | | | |
|--|------|--------|
| • Costo pratica catastale (consegna) | euro | 70,00 |
| • Onorario del professionista incaricato | euro | 500,00 |
| • (comprensivi gli oneri dovuti per legge) | | |

Costo totale per sanare le difformità **euro 570,00**

Quesito n. 4

Schema sintetico descrittivo del lotto

- Lotto unico

proprietà

- piena ed intera proprietà per 1/1

tipologia

- appartamento di civile abitazione

ubicazione

- Comune di Pré-Saint-Didier

località

- frazione Palleusieux - Ancienne Route de Morgex, n. 1

-

piano

- terzo

composto da

- soggiorno-cucina, due camere, bagno e due depositi;

confina con

- a nord-est: area di pertinenza del fabbricato adibita ad ingresso pedonale, adiacente al muro di contenimento della Strada Statale n. 26 della Valle d'Aosta
- a sud-est: foglio 10, particella 54, area adibita a verde privato
- a sud-ovest: strada comunale denominata Rue de Morgex
- a nord-ovest : foglio 10, particella 743, area adibita a verde privato e area di pertinenza del fabbricato adiacente al parcheggio comunale

catasto fabbricati

- comune di: Prè-Saint-Didier
- foglio: 10, particella: 55, subalterno 4

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma risulta difforme dalla planimetria catastale

concessione edilizia e autorizzazioni

- parere RAVA n. 5345 del 17/06/1993
- concessione edilizia n. 23/93 del 28/06/1993
- permesso di agibilità del 12/08/1993
- parere RAVA n. 08/95 del 21/03/1995
- autorizzazione comunale n. 02/95 del 20/04/1995

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle tavole grafiche autorizzate, in quanto presenta una diversa distribuzione interna e un diverso posizionamento dei velux, necessita sanatoria in riferimento alla Legge Regionale n. 11 del 06/04/1998, articolo 84

Prezzo base **euro 371'000,00**

Quesito n. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Il bene oggetto di pignoramento, lotto unico, dall'impianto del catasto telematico ad oggi, corrisponde all'identificazione catastale:

- Comune di Prè-Saint-Didier, foglio 10, particella 55, subalterno 4
si sono riscontrati i seguenti passaggi di proprietà:

•

[REDACTED], proprietario per 1/1;

- [REDACTED], proprietaria per 1/1, atto di acquisto Notaio Stelatelli Domenico, repertorio n. 11364 del 12/12/1972;
- [REDACTED], proprietaria per 1/1, atto di acquisto Notaio Chanoux Emilio, repertorio n. 72905 del 13/12/1991;
- [REDACTED], proprietario per 1/1, atto di acquisto Notaio Marcoz Guido, repertorio n. 136191 del 14/04/1999.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Agenzia entrate
Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2024 Ora: 15.06.14
Visura n.: T254936 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di PRE-SAINT-DIDIER (Codice:1042)
Provincia di AOSTA
Catasto Fabbricati: Foglio: 10 Particella: 55 Sub.: 4

INTESTATO

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani	Totale: 82 m ² Totale: 82 m ² Superficie: 82 m ²	Euro 476,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/03/2018 Pratica n. A0051625 in atti dal 31/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 56253.1/2018)			

Indirizzo: FRAZIONE PALLEUSHEUX AVENUE DENT DU GEANT s. 1 Piano 3
Partita: Mod.58

Notifica: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi
Riserve:

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1042 - Foglio 10 - Particella 55

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani	Totale: 82 m ² Totale: 82 m ² Superficie: 82 m ²	Euro 476,43	Variazione del 09/11/2015 - Inesistenza in visura dei dati di superficie			

Visura storica catasto urbano - 1 di 5

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Agenzia entrate
Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2024 Ora: 15.06.14
Visura n.: T254936 Pag: 2

Indirizzo: FRAZIONE PALLEUSHEUX AVENUE DENT DU GEANT Piano 3
Partita: Mod.58

Notifica: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi
Riserve:

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani		Euro 476,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. A00189611 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 94173.1/2011)			

Indirizzo: FRAZIONE PALLEUSHEUX AVENUE DENT DU GEANT Piano 3
Partita: Mod.58

Notifica: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi
Riserve:

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1999

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		10	55	4	2		A/3	1	4,5 vani		Euro 476,43 L. 922.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1999 in atti dal 31/05/1999 COMPRAVENDITA (n. 1764.1/1999)			

Indirizzo: LOCALITA' PALLEUSHEUX Piano 3
Partita: 1001828
Mod.58

Notifica: di studi: passaggi intermedi di esaminare
Annotazioni: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi
Riserve:

Visura storica catasto urbano - 2 di 5

agenzia entrate
Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Data: 27/11/2024 Ora: 15.06.14
Visura n.: T254936 Pag: 3

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4			A/3	1	4,5 vani		L. 922.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Scelta Partita 1001358 Mod.58 -
Riferisce 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4			A/3	1	4,5 vani			VARIAZIONE del 29/07/1993 in atti dal 15/01/1999 VSI (n. 2281.1/1993)

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Scelta Partita 1001358 Mod.58 -
Riferisce 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4			A/3	1	5 vani		L. 1.025.000	VARIAZIONE DUFFICO del 01/01/1994 in atti dal 23/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 (N. 75 (n. 100000.1/1994)

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Scelta Partita 1001358 Mod.58 -
Riferisce 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Visura storica catasto urbano - 3 di 5

agenzia entrate
Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Data: 27/11/2024 Ora: 15.06.14
Visura n.: T254936 Pag: 4

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4			A/3	1	5 vani		L. 1.150.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Scelta Partita 1001358 Mod.58 -
Riferisce 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4			A/3	1	5 vani		L. 410	STRUMENTO (ATTO PUBBLICO del 15/12/1991 in atti dal 16/09/1992 COMPLEVENDITA (n. 481.1/1992)

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Scelta Partita 1001358 Mod.58 -
Riferisce 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	55	4			A/3	1	5 vani		L. 410	Impianto Meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo LOCALITA' PALLERUEUX Piano 3
Scelta Partita 1001358 Mod.58 -
Riferisce 1 - Incidenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi interni

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica catasto urbano - 4 di 5

agenzia entrate
Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Data: 27/11/2024 Ora: 15.06.14
Visura n.: T254936 Pag: 5

Fine

Situazione degli intestati dal 14/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/04/1999 Pubblico ufficiale MARCOZ GUIDO Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 136191 - COMPLEVENDITA Volture n. 1784.1/1999 in atti dal 31/05/1999

Situazione degli intestati dal 13/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 - fino al 14/04/1999

DATI DERIVANTI DA Atto del 13/12/1991 Pubblico ufficiale NOTI CHANOUX Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 72903 - COMPLEVENDITA Volture n. 481.1/1992 in atti dal 16/09/1992

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/12/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 - fino al 13/12/1991

DATI DERIVANTI DA Atto del 12/12/1972 Pubblico ufficiale STELLATELLI Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 11364 - U.S. Sede MORIGLIEX (AO) Repertorio n. 28410 registrato in data 27/12/1972 - COMPLEVENDITA Volture n. 413.1/1972 - Partita n. 80009 in atti dal 23/07/2002

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			fino al 12/12/1972

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica catasto urbano - 5 di 5

Quesito n. 6

Verifica edilizia/urbanistica

- **Realizzazione dell'immobile**

In riferimento al bene oggetto di pignoramento, effettuate le verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Prè-Saint-Didier, non si sono recepite pratiche edilizie anteriori al 1993. Dai dati acquisiti nelle ricerche, si deduce che il fabbricato sia stato edificato prima dell'entrata in vigore della legge 1150/1942.

- **Concessioni e autorizzazioni**

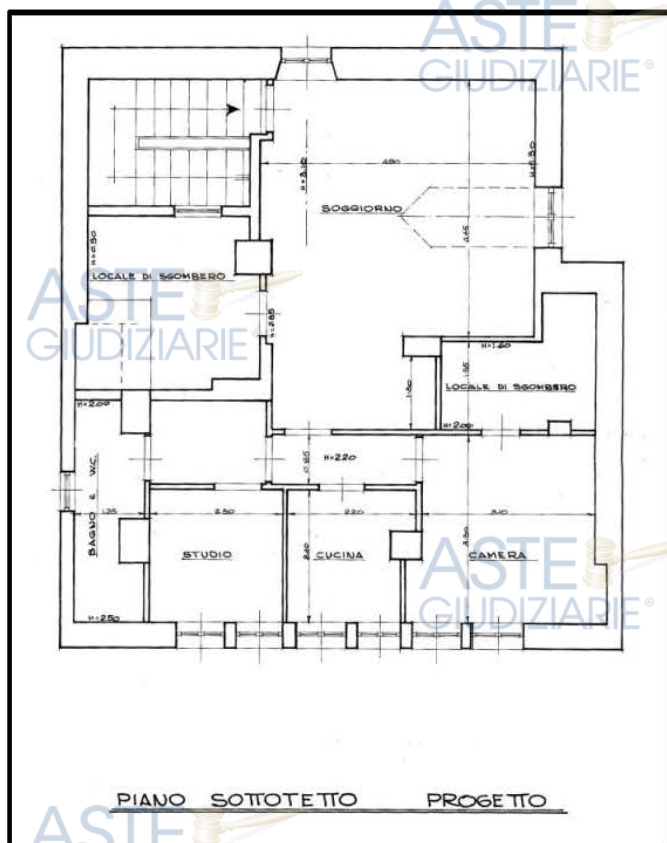
Effettuate le verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Prè-Saint-Didier, si sono recepite le seguenti pratiche edilizie:

- parere RAVA n. 5345 del 17/06/1993;
- concessione edilizia n. 23/93 del 28/06/1993;
- permesso di agibilità del 12/08/1993;
- parere RAVA n. 08/95 del 21/03/1995;
- autorizzazione edilizia comunale n. 02/95 del 20/04/1995.

- **Verifica delle difformità**

In riferimento ai rilievi effettuati in loco, e a seguito del raffronto con le tavole grafiche e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità:

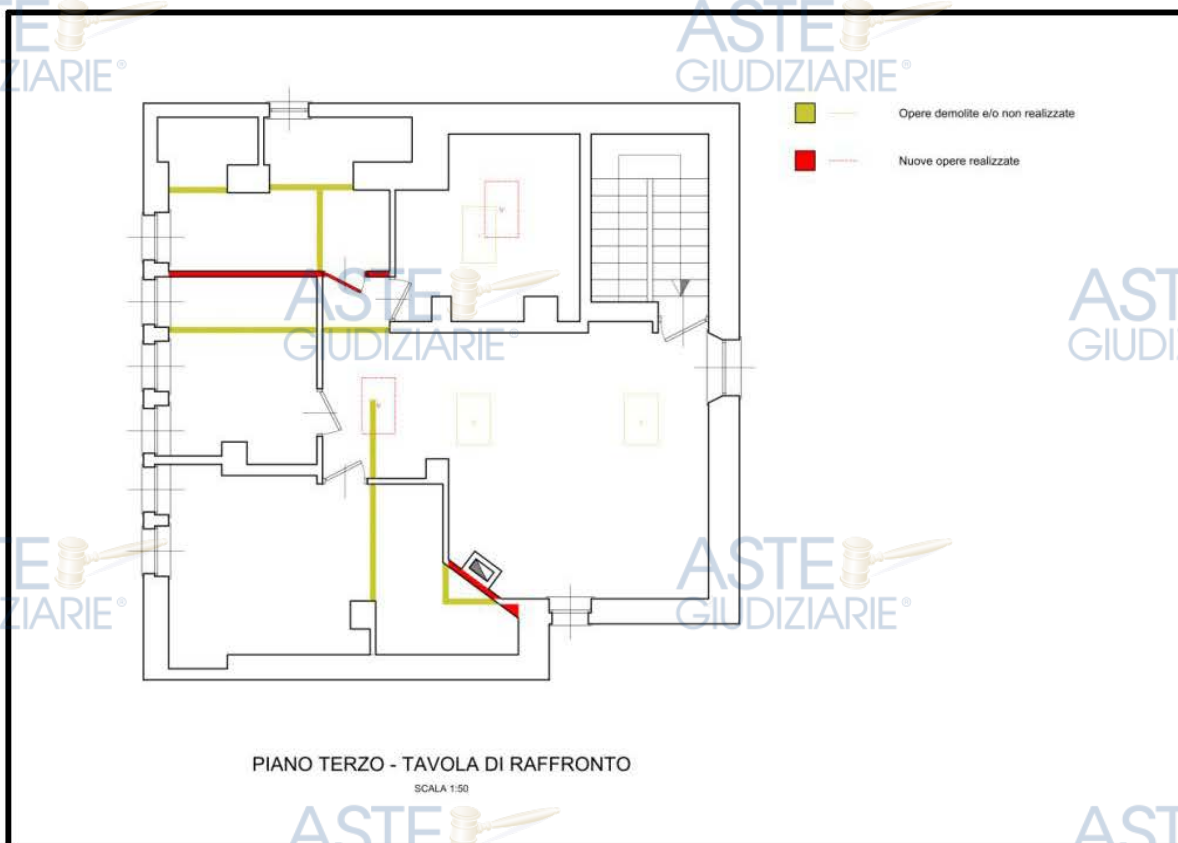
- Diversa distribuzione interna della disposizione dei locali facenti parte dell'alloggio, eseguite in edilizia libera, come da dichiarazione del geometra [REDACTED] del 15/01/2023;
- Realizzazione di n. 2 Velux, in posizione diversa rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche depositate presso il Comune di Pré-Saint-Didier, in cui erano indicati n. 3 velux da realizzare.



Concessione Edilizia 23/93



Autorizzazione Edilizia 02/95

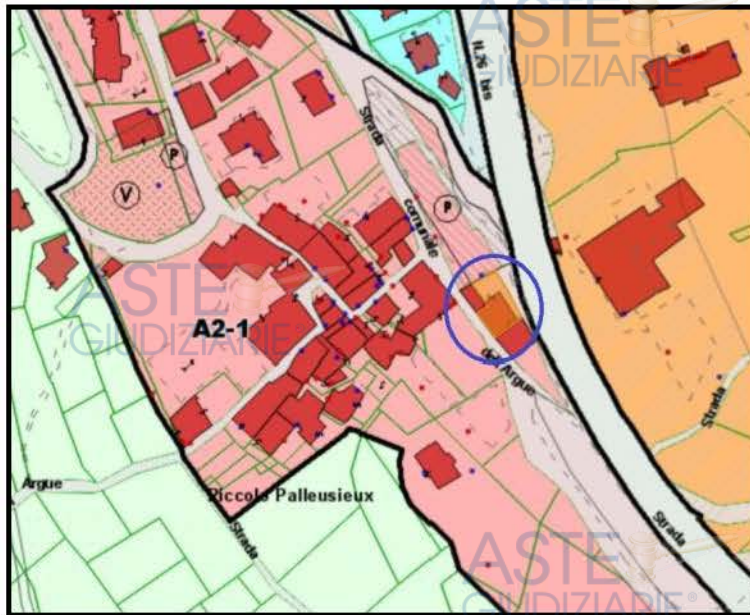


Pianta alloggio - Tavola di raffronto

In riferimento alla dichiarazione di edilizia libera, redatta dal geometra [REDACTED], il sottoscritto estimatore precisa quanto segue:

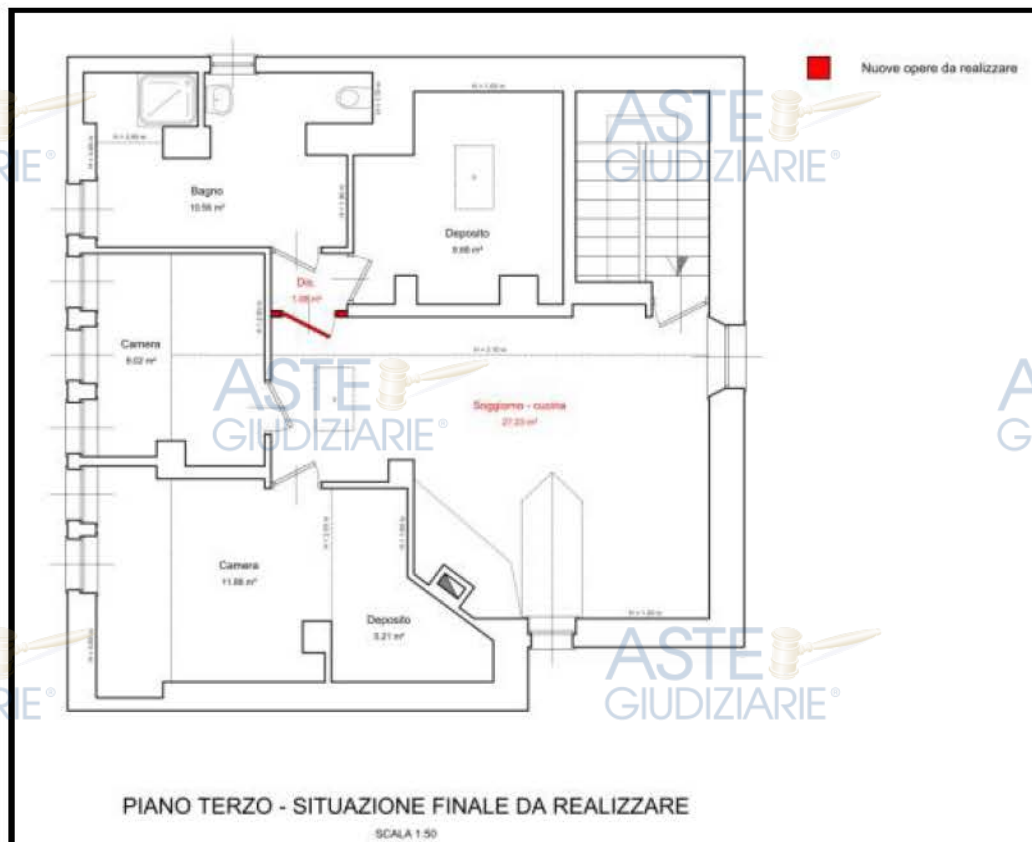
Considerato il D.Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016, "Edilizia Libera" e D.P.G.R. Valle d'Aosta n. 378 del 12 aprile 2021, allegato "A", la legge dispone che per le opere interne relativi a *"i tramezzi, varchi e aperture su pareti non portanti, nicchie e arredi fissi"*, si considerano in edilizia libera e quindi opere di manutenzione ordinaria per cui non è necessaria autorizzazione, le seguenti opere *"rifacimento, demolizione, realizzazione e spostamento, di limitata entità, non interessanti parti strutturali e eventuali elementi di pregio"*. Inoltre, per le opere relative alle coperture piane o inclinate quali *"aperture ed elementi accessori"*, la legge consente esclusivamente la riparazione.

Considerati i lavori eseguiti, in riferimento particolare ai due velux realizzati in posizione diversa, considerato inoltre che trattasi di edificio in zona A2-1 del Piano Regolatore Comunale di Pré-Saint-Didier, classificato di interesse storico, artistico e di pregio ambientale, per cui è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali della Valle d'Aosta, legge n. 1497 del 29 giugno 1939 e successive modificazioni, si ritiene necessaria la richiesta di una sanatoria sia presso l'Amministrazione Comunale di Pré-Saint-Didier che presso la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali della Valle d'Aosta, ai sensi della Legge Regionale n. 11, del 6 aprile 1998, articolo 84.



Estratto Prgc

Considerato infine, visti i lavori eseguiti all'interno dell'alloggio, la necessità di realizzare una separazione tra il soggiorno/cucina e il bagno, tramite un disimpegno e/o antibagno, necessario per la conformità sanitaria dell'alloggio, si ritiene necessario integrare la pratica di sanatoria con la modifica indicata nella pianta dell'alloggio - situazione finale, allegata di seguito.



Pianta alloggio - Situazione finale

In riferimento a quanto sopra esposto, lo scrivente Estimatore precisa quanto segue:

- Non sono state presentate istanze di condono per il bene oggetto di pignoramento;
- L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, Legge n. 47 del 28/02/1985;
- Dai dati acquisiti nelle ricerche, si deduce che il fabbricato sia stato edificato prima dell'entrata in vigore della legge 1150/1942;
- L'immobile pignorato non poteva usufruire dell'articolo 31, Legge n. 47 del 28/02/1985, in quanto le opere edilizie sono state realizzate dopo il 1° ottobre 1993;
- L'immobile pignorato non poteva usufruire dell'articolo 39, Legge n. 724 del 23/12/1994, in quanto le opere edilizie sono state realizzate dopo l'entrata in vigore della Legge;
- L'immobile pignorato non poteva usufruire dell'articolo 32, Decreto Legge n. 269 del 30/09/2003, in quanto le opere edilizie sono state realizzate dopo l'entrata in vigore della Legge;
- Atto di pignoramento dell'immobile in data 26/08/2024;
- Esaminati gli interventi realizzati, si ritiene possibile la richiesta di una sanatoria sia presso l'Amministrazione Comunale di Prè-Saint-Didier che presso la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali della Valle d'Aosta, ai sensi della Legge Regionale n. 11, del 6 aprile 1998, articolo 84;
- Permesso di abitabilità in data 12/08/1993.

• **Costi per sanare le difformità edilizie ed urbanistiche**

Le difformità sopra citate, sanabili tramite la realizzazione e la consegna di una pratica di "Permesso di costruire in sanatoria", sia presso l'Amministrazione Comunale di Prè-Saint-Didier che presso la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali della Valle d'Aosta, in riferimento alla Legge Regionale n. 11, del 6 aprile 1998, articolo 84, in cui verranno indicate le realizzazioni effettuate rispetto alla pratica edilizia autorizzata. La pratica deve essere redatta da un tecnico qualificato, e di seguito si quantificano i costi dovuti, comprensivi della variazione catastale della planimetria.

- | | | |
|---|------|----------|
| • Costo del Pdc in sanatoria presso il Comune di Pré-Saint-Didier
(sanzione minima presunta + marche da bollo) | euro | 548,00 |
| • Costo del Pdc in sanatoria presso il la RAVA
(sanzione minima presunta) | euro | 1'032,00 |
| • Onorario del professionista incaricato
(comprensivi gli oneri dovuti per legge) | euro | 2'000,00 |

Costo totale per sanare le difformità edilizie ed urbanistiche **euro 3'580,00**

Quesito n. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal proprietario, il Signor Ezio Formento, ivi residente.

Contestualmente l'immobile risulta locato al Signor [REDACTED], come da contratto di locazione stipulato in data 28/02/2023, avente decorrenza dal 01/03/2023 al 28/02/2027, rinnovabile per altri quattro anni e quindi sino al 28/02/2031, registrato in data 09/03/2023 al n. 369, serie 3T, ufficio T4D, ad un canone mensile di euro 200,00. Si precisa che il Signor [REDACTED], non risulta occupare tale immobile, in quanto residente ad Aosta, in via Trottechien n. 16, come da certificato di residenza e stato di famiglia.

In riferimento a quanto sopra esposto, lo scrivente Estimatore dichiara che l'alloggio oggetto di pignoramento è occupato esclusivamente dal debitore esecutato, il Signor [REDACTED].

Quesito n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In riferimento ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sul bene, lo scrivente Estimatore, effettuate le dovute ricerche, dichiara:

- non sono state riscontrate altre procedure esecutive relative all'immobile pignorato;
- non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari civili relativi all'immobile pignorato;
- non è stato riscontrato provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale relativa all'immobile pignorato;
- non sono stati riscontrati provvedimenti impositivi di vincoli storico e/o artistici relativi all'immobile pignorato;
- non sono stati riscontrati atti impositivi di servitù relativi all'immobile pignorato.

Quesito n. 9

Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

In riferimento al bene oggetto di pignoramento, lo scrivente Estimatore, effettuate le dovute ricerche, dichiara:

- che l'immobile non ricade su suolo demaniale.

Quesito n. 10

Verifica l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Si precisa che l'alloggio non è gravato né da censo, né da livello e né da uso civico, e che lo stesso non è mai stato affrancato. Il debitore esecutato risulta proprietario del bene e lo stesso non è gravato da servitù di usufrutto.

Quesito n. 11

Spese di gestione dell'immobile

In riferimento al bene oggetto di pignoramento, lo scrivente Estimatore, effettuate le dovute ricerche, dichiara:

- che le spese annue di gestione dell'immobile ammontano a euro 1'174,25;
- che non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- che le spese condominiali scadute ammontano a euro 18'208,37;
- si precisa che l'acquirente, al momento del trasferimento, sarà obbligato in solido con il debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente;
- non sono presenti procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

Quesito n. 12

Valutazione del bene pignorato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è deciso di ricorrere alla comparazione di beni simili individuabili sul mercato immobiliare aventi le stesse destinazioni d'uso, in quanto lo stesso presenta caratteristiche costruttive che lo collocano all'interno dell'ordinarietà.

Il più probabile valore di mercato è stato altresì verificato attraverso la comparazione del valore dei beni paragonabili a quelli oggetto della stima e dai valori di riferimento contenuti nella banca dati OMI presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Aosta riportata di seguito:

Provincia: AOSTA							
Comune: PRE SAINT DIDIER							
Fascia/zone: Centrale/CAPOLUOGO E PALLESELUK							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n. 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	4400	6600	L			
Abitazioni civili	NORMALE	3700	5500	L	9,6	14,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2200	3200	L	7,3	10,9	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	3,2	4,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1400	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	700	1000	L			
Ville e Villini	NORMALE	3700	5500	L			

Pertanto si procede con stima sintetico-comparativa dei valori medi recuperati dalle concrete contrattazioni che si sono registrate nel più recente passato nella zona interessata, e dalla banca dati OMI, e si deprezza o incrementa il valore ricavato in considerazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile.

Per i prezzi di mercato si è fatto riferimento alle vendite immobiliari della zona interessata recepite presso i siti seguenti:

- <https://www.casa.it>
- <https://www.immobiliare.it>

In relazione a quanto sopra emerso, l'analisi di mercato ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite e alle dotazioni impiantistiche.

Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato recuperati, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali, della destinazione, della diversa ubicazione e del diverso grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi.

In considerazione del grado di conservazione, delle qualità dei materiali sopra espressi, della vetustà e dell'ubicazione del fabbricato stesso, della sua composizione e delle pertinenze ad esso attribuite, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per i beni oggetto della presente valutazione appare congruo assumere un valore unitario commerciale pari a:

• **4'500,00 euro/m²**

Coefficienti di omogeneizzazione per la destinazione d'uso:

Superficie utile residenziale coefficiente 1.00

Superficie utile non residenziale coefficiente 0.60

La metodologia adottata prevede la misurazione della superficie lorda dei locali abitabili e delle pertinenze ponderate con i relativi coefficienti:

Superficie utile residenziale $75.71 \text{ m}^2 \times 1.00 = 75.71 \text{ m}^2$

Superficie utile non residenziale $20.07 \text{ m}^2 \times 0.60 = 12.04 \text{ m}^2$

Totale superficie commerciale dell'alloggio 87.75 m²

La metodologia della zona prevede la misurazione della superficie commerciale dei locali abitabili e delle pertinenze moltiplicate per il valore unitario commerciale di cui sopra, reputato congruo dallo scrivente.

m² commerciali x Valore unitario = Valore venale

Lotto unico - Foglio 10, particella 55, subalterno 4

- 87.75 m² x 4.500,00 euro/m² **euro 394'875,00**

In riferimento al Quesito 3 - identificazione catastale e al Quesito 6 - verifica edilizia e urbanistica, detratti i costi per sanare le difformità, si calcola il valore complessivo del lotto per la vendita giudiziarie, deprezzato 5% (approssimato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene pignorato.

- | | |
|---|-------------------------|
| • Valore dell'immobile | euro 394'875,00 |
| • Costi per sanare le difformità catastali | euro - 570,00 |
| • Costi per sanare le difformità edilizie ed urbanistiche | euro - 3'580,00 |
| • Deprezzamento del 5% (approssimato) | euro - 19'725,00 |

Valore complessivo del lotto euro 371'000,00

Conclusioni

In riferimento a quanto sopra esposto, il valore complessivo del lotto di proprietà del debitore esecutato, viene stimato nella misura di **euro 371'000,00 (tre cento settantino mila virgola zero zero)**, il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Aosta 16 febbraio 2025

Esperto Estimatore

Geometra Franco Ruiù